

Proyecto “Station Paradise”

Trabajo de grado para optar al título de Administradora Turística y Hotelera

Angie Katerine Benítez Hernández

Estudiante

Miguel Iván Roa Rodríguez

Director

Fundación Universitaria Los Libertadores

Facultad de Ciencias Económicas, Administrativas y Contables

Administración Turística y Hotelera por ciclos propedéuticos

Bogotá, febrero de 2020

Tabla de contenido

Tabla de contenido	2
Indice de Figuras	4
Indice de Tablas	5
Introducción	6
1 Componente Organizacional	7
1.1 Nombre de la empresa - Razón Social	7
1.2 Descripción de la empresa.	7
1.3 Identidad Corporativa.....	13
1.4 Misión, Visión y Valores corporativos	14
1.5 Objetivos de la organización	15
1.5.1 Objetivo general	15
1.5.2 Objetivos específicos	155
1.6 Modelo de Negocio	15
1.6.1 Marco legal.....	146
1.6.2 Legalización para creación de empresa.....	147
1.7 Estructura Organizacional	188
1.7.1 Organigrama.....	199
1.7.2 Manual de funciones	20
Personal Fijo.....	20
Personal Extra	277
1.8 Portafolio de servicios	28
1.8.1 Servicios complementarios	29



1.9 Ubicación	30
1.10 Planos	32
2. Estudio de mercado	36
2.1 Segmento de mercado	36
2.2 Determinación de la muestra.....	36
2.3 Instrumento	36
2.4 Resultados e interpretación	40
3. Recursos físicos y tecnológicos	45
3.1 Activos fijos	46
3.2 Activos de operación.....	46
3.3 Materiales y Suministros.....	46
4. Talento humano.....	46
4.1 Escala salarial	46
4.2 Personal ocasional	47
4.3 Nómina	48
5. Análisis de situación económica	49
5.1 Herramienta Financiera	49
5.2 Indicadores de interés.....	51
5.3 Estados de resultados	52
5.4 Balance general	53
5.5 Flujo de efectivo.....	53
6. Conclusiones	54
7. Referencias bibliográficas	57

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Imagen corporativa – Station Paradise.....	6
Figura 2 - Mapa de localidades de Bogotá.....	30
Figura 3 - Hotel en venta – Barrio San Patricio.....	31
Figura 4 – Sala de masajes.....	32
Figura 5 – Sala de estar ecológica Station Paradise.....	32
Figura 6 – Habitación Invierno Station Paradise.....	33
Figura 7 – Habitación Verano Station Paradise.....	33
Figura 8 – Habitación Primavera Station Paradise.....	34
Figura 9 – Habitación Otoño Station Paradise.....	34
Figura 10 – Restaurante Station Paradise.....	35
Figura 11 – Bar ecológico Station Paradise.....	35
Figura 12 – Motivo de viaje de viajeros.....	55

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Organigrama - Hotel Station Paradise.....	19
Tabla 2 – Activos fijos.....	46
Tabla 3 – Activos de operación.....	46
Tabla 4 – Materiales y Suministros.....	46
Tabla 5 – Escala salarial.....	46
Tabla 6 – Personal ocasional.....	47
Tabla 7 – Nomina.....	48
Tabla 8 - Proyección ingresos primeros 5 años y punto de equilibrio.....	50

INTRODUCCIÓN

Enfocada en mi proyecto de vida, busco desarrollar una idea innovadora de negocio que sea diferente y nueva en el sector hotelero con el fin de contribuir en el crecimiento de la actividad turística y hotelera que hoy en día se encuentra en constante cambio. Esta idea nace de la necesidad de encontrar una forma de unir al hombre con la naturaleza, pensando en el impacto que la actividad hotelera puede generar en el medio ambiente.

Bogotá no cuenta con las cuatro estaciones del año, es por esto, que con la intención de hacer un modelo de negocio diferente al tradicional que se encuentra en la hotelería, el huésped encontrará las estaciones del año en “Station Paradise” y será una experiencia única, que usualmente no ofrece el siglo XXI. Esta idea es única y emprendedora que hasta el momento no existe en Bogotá.

Station Paradise puede ser el foco de inversión de muchas personas que se encuentren interesadas en realizar algo totalmente diferente a lo que encontramos en los hoteles tradicionales de la ciudad de Bogotá. El avance de la oferta hotelera se debe a que la dinámica que tienen las inversiones en el sector hotelero, en buena parte estimuladas por la mejora en la percepción sobre Colombia como destino receptor de inversiones y de turistas y especialmente, por los incentivos tributarios. Es así, que este hotel se establece como una forma diferente de negocio logrando más a fondo un acercamiento con la conservación y el cuidado del medio ambiente.

1 Componente Organizacional

1.1 Nombre de la empresa - Razón Social



Figura 1 - Imagen corporativa Station Paradise

1.2 Descripción de la empresa.

“Tradicionalmente, la evaluación del éxito del turismo se ha centrado en su dimensión económica. Sin embargo, las infraestructuras e instalaciones turísticas, así como las actividades realizadas por los turistas, tienen efectos positivos y negativos mucho más variados en los destinos y sociedades receptoras, incluidos efectos ambientales y socioculturales. Unas características ambientales y culturales debidamente preservadas forman parte de una experiencia turística de calidad, y son fundamentales hoy en día para el éxito del sector turístico” OMT (Organización Mundial de Turismo).

En esta generación se debe tener en consideración el concepto de desarrollo sostenible entre el crecimiento económico, los recursos naturales y la sociedad, evitando comprometer la posibilidad de vida en el planeta y calidad de vida de la especie humana. La hotelería colombiana no está totalmente desarrollada en este asunto, pero con la apertura de “Station Paradise” se dará un cambio hacia los propósitos de sostenibilidad.

“Station Paradise” es un Hotel Boutique sostenible. Este proyecto está dirigido a la naturaleza y su conservación, mediante una excelente atención hacia cada uno de los huéspedes desde su lugar de residencia hasta su retorno, ofreciendo una máxima actitud profesional y creando conciencia de la importancia del contacto del ser humano con el medio ambiente. Será el único hotel que ofrece temáticas de las estaciones del año para personas interesadas en permanecer en ambientes relajantes y que tengan gusto por la importancia del cuidado del medio ambiente.

Actualmente los hoteles producen grandes cantidades de desperdicios, contaminan las fuentes hídricas y afectan los ecosistemas. “La industria hotelera, interesada en brindar excelente servicio a sus huéspedes, inevitablemente se vuelve generadora de contaminantes y daños al ambiente, como la contaminación al subsuelo provocado en ocasiones por las aguas residuales, el daño a los ecosistemas por el uso del suelo y extracción de grandes volúmenes de agua, entre otros” (Tamayo, 2016, pag.3).

Station Paradise busca soluciones a la problemática medioambiental, a través de reutilización de aguas, ahorro de energía, iluminación natural, infraestructura construida con material reciclable, procesos en separación de basuras y tecnologías respetuosas con el medio ambiente.

Estas problemáticas se van a contrarrestar con la creación de este hotel boutique que ofrece habitaciones que se destacan en sus diseños innovadores, creativos y respetuosos con el uso de recursos naturales. La meta es crear ambientes aptos para descanso, confort y bienestar, propios para turistas con motivos de recuperación de la salud: para llevarlo a cabo se implementarán campañas de salud física y emocional para así lograr un contacto entre el hombre y la naturaleza, y que este contacto sea completamente agradable para el ser humano. El arma principal para llamar la atención de los clientes del sector hotelero, es exponer por medio de las cuatro estaciones (otoño, invierno, primavera y verano) lo débil que se encuentra la naturaleza y como se puede trabajar por el bien de ella.

En Colombia la sostenibilidad es uno de los principios rectores del turismo y es por ello que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo cuenta actualmente con nueve normas técnicas sectoriales en materia de turismo sostenible. La sostenibilidad es un principio que se debe promover desde las diferentes actividades turísticas; por un lado, desde la aplicación de sus principios por parte de los prestadores turísticos, y por otro, a través de la motivación hacia comportamientos sostenibles por parte de los turistas (Ley 300 de 1996, Artículo 69).

Station Paradise cumplirá los siguientes requisitos ambientales, socioculturales, económicos y de gestión para la sostenibilidad a través de la certificación de la NTS-TS 002 (Norma Técnica Sectorial Colombiana – Establecimientos de alojamiento y hospedaje (EAH) – Requisitos de sostenibilidad). Estas medidas de corrección o mejoramiento se implementarán en todas y cada una de las áreas de gestión y operación para garantizar que se está produciendo el menor impacto posible en los aspectos socioculturales y ambientales, mejorando la calidad del servicio, para que sea más eficiente y sustentable en el desarrollo empresarial y su desempeño socioeconómico.

Gestión para la sostenibilidad:

- Con la creación de una política de sostenibilidad se va a garantizar el compromiso de los colaboradores, proveedores, clientes y huéspedes, ya que se van a definir responsabilidades dentro de la organización que garanticen el cumplimiento de los requisitos de esta norma y ejecutar decisiones para el cumplimiento de la misma.

- El hotel se compromete con acciones de la NTS-TS 002 para el cumplimiento de la normatividad legal existente y el compromiso ético de la organización.

Requisitos ambientales:

- Se van adelantar acciones que promuevan comportamientos responsables con el entorno natural entre clientes y huéspedes

- Contar con información de las áreas naturales que se van a visitar con uso recreativo permitido en el destino donde se opere y promover que los clientes y huéspedes asuman comportamientos responsables, teniendo en cuenta la Norma NTC 5133 (Etiquetas Ambientales Tipo I. Sello Ambiental Colombiano. Criterios para establecimientos de alojamiento y hospedaje), que establece los requisitos de los aspectos ambientales orientados al turismo sostenible que incluye contemplar la adopción de un sistema de gestión ambiental.

- Registrar y monitorear periódicamente el consumo del agua, energía, productos químicos, residuos, equipos de refrigeración y climatización, teniendo en cuenta la importancia de la normatividad ambiental y sanitaria en donde se presentan las principales normas constitucionales relacionadas con el manejo y conservación de los recursos naturales y el medio ambiente (Constitución Política de Colombia, 1991).

- Informar a los clientes, huéspedes y colaboradores sobre las prácticas para el ahorro de energía y el uso eficiente del agua.

Requisitos socioculturales:

- Capacitar periódicamente al personal para que brinde información de manera responsable a los clientes sobre los diferentes atractivos y actividades relacionadas con el patrimonio cultural del destino, así como de aquellos de interés cultural con declaratorias especiales, utilizando como herramienta la economía naranja que ayuda a encontrar potencial económico, garantizando la creatividad y sostenibilidad del país.

- Adelantar acciones que promuevan la gastronomía local, regional o nacional.

- Incluir en la política de sostenibilidad el compromiso en contra de la explotación sexual comercial de niños, niñas y adolescentes (ESCNNA), en donde esta iniciativa está liderada por el sector privado para promover un turismo responsable, regulado y seguro.

- Adelantar acciones para apoyar a las comunidades u organizaciones que elaboran productos o prestan servicios, que resalten las características culturales del destino.

Requisitos económicos:

- Adelantar acciones para promover la capacitación de los colaboradores y fortalecer sus competencias laborales a través del apoyo del desarrollo de programas específicos de capacitación y actividades complementarias.

- Dar prioridad en contratación de colaboradores de base local, vinculándolos de manera directa a nivel operativo, administrativo o gerencial, en condiciones justas y equitativas de acuerdo con disponibilidad del mercado y legislación vigente aplicable.

- Medir el grado de satisfacción de los clientes y huéspedes en relación con la calidad del servicio y con el cumplimiento de la política de sostenibilidad y crear acciones de mejora de acuerdo con los resultados obtenidos.

1.2.1 Turismo de salud

El turismo de salud ha presentado un notable crecimiento en los últimos años, aunque desde tiempos remotos (Grecia y Roma antigua) éste se ha venido dando con diferentes grados de presentación y desarrollo. En la actualidad, son muchos los turistas que viajan a otros países para

hacer turismo de salud, ya sea en la categoría de bienestar o en las categorías médicas. De acuerdo al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (2011): “El turismo de salud es el proceso en el cual una persona viaja fuera de su lugar de residencia con el objetivo de recibir servicios de Salud y Bienestar”.

En Latinoamérica, países como Cuba, han buscado convertirse en potencia médica en este campo. Colombia no ha sido ajena a este auge a nivel mundial del turismo de salud, por lo que muchas instituciones ofrecen paquetes médicos para estos turistas, y de igual forma, según el ministerio de comercio, muchos visitan el país por esta razón.

Por otra parte, se entiende por salud, según la Organización Mundial de la Salud-OMS (1946), un estado de completo bienestar físico, mental y social; y no solo la ausencia de afecciones y enfermedades. El turismo de salud abarca a todas las formas en las cuales los pacientes viajan a otros países en la búsqueda de una mejoría de la salud (García, 2005). Ross (2004), arguye que este turismo ocurre cuando las personas viajan de su lugar de residencia por razones de salud.

Categorías del Sector Turismo de salud

Los servicios que se ofrecen dentro de las 4 categorías están definidos con base en las necesidades de los turistas de salud:

- Medicina Curativa: promueve la buena salud de las personas a través de múltiples modalidades para tratar, entender y mejorar la calidad de vida con una enfermedad.
- Medicina Preventiva: identifica factores de riesgo y entiende mejor la prevención de enfermedades, previniendo lesiones y optimizando la salud.
- Medicina Estética: mejorar el bienestar en general, mejorando la salud y satisfacción con la apariencia física propia.
- Categoría Bienestar: satisfacción con relaciones y desempeño en roles sociales a través de la actividad física, comida saludable, nutrición y relación con el medio ambiente.

Para que Station Paradise sea sostenible debe conseguir un equilibrio en cuanto a equidad social, económica y conservación ambiental, promoviendo al máximo el bienestar de sus huéspedes de forma sostenible para ser verdaderamente competitivo.

- Equidad social: principalmente pensando en la calidad de vida y al bienestar social de las personas, asegurando beneficios socioculturales, entre los que se cuenten oportunidades de empleo estable, obtención de ingresos y servicios sociales para las comunidades.

- Equidad económica: Station Paradise pretende poseer un gran reconocimiento local e internacional lo cual ayude a promocionar sus servicios en diferentes países.

- Equidad ambiental: buscar un equilibrio para garantizar la sostenibilidad de los recursos físicos y del medio ambiente a largo plazo, sin agotar los recursos naturales, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras.

Actualmente Bogotá cuenta con muy pocos hoteles enfocados al cuidado y preservación del medio ambiente. El presidente de Cotelco, Gustavo Toro, afirmó que “cada vez más los hoteles incorporan tecnologías respetuosas del medio ambiente, pero todavía es una tendencia no muy desarrollada, ya que no es la generalidad de los hoteles” (El Nuevo Siglo, 2017).

En su sentido más amplio, la estrategia para el desarrollo sustentable tiende a promover las relaciones armoniosas de los seres humanos entre sí y entre la humanidad y la naturaleza, concibiendo el futuro del planeta tierra y el contacto del ser humano con la naturaleza, “Station Paradise” busca crear ambientes que se destaquen en sus diseños innovadores, creativos y ambientales, con el desarrollo de ideas que identifiquen temáticas referentes a las estaciones climáticas del invierno, primavera, otoño y verano, además de crear un espacio propicio durante la estadía del huésped, que le permita tener contacto con la naturaleza de manera armoniosa. (Tamayo, 2016)

Cada detalle es importante para que el huésped pueda entender porque es tan importante el cuidado del medio ambiente y como puede contribuir desde sus actividades diarias para tener un acercamiento con la naturaleza. Desde el momento que ingresan al hotel, van a encontrar paredes de material reciclable con pintura ecológica de colores claros para beneficiar la entrada de la luz y refrescar el ambiente, en cada una de las habitaciones se encontrará sábanas de algodón, en el baño se ofrecerá shampoo y jabón biodegradable.

La alimentación también es un factor importante, ya que los huéspedes pueden encontrar comida orgánica que representa cada estación del año y licores “cero alcohol” a base de frutas y productos naturales. Hay un lugar exclusivo para leer, respirar, o simplemente para hablar, que

está rodeado de naturaleza y será una sala de estar ecológica en donde se puede descubrir por medio de revistas, informes de interés, o periódicos, todo lo relacionado con la importancia y cuidado del planeta tierra.

El contacto más cercano que el huésped va a tener con la naturaleza es a través de terapias de relajación con recursos naturales como agua, aire, plantas y caminatas ecológicas en parques naturales de la ciudad. Station Paradise busca ser un hotel eco amigable en Bogotá, Colombia, único en la ciudad, diseñado con los estándares más rigurosos para la protección de medio ambiente. El alojamiento está pensado en combinar lujo, comodidad y descanso aplicando procesos sostenibles en la construcción y operación del Hotel.

Se brindará la posibilidad de crear un ambiente perfecto y natural para los turistas de salud durante su recuperación, con servicio personalizado en donde el huésped encontrará durante su estadía: facilitación para acceder a los centros hospitalarios, acompañamiento y servicios de enfermeros profesionales, transporte especializado, alimentación saludable, terapias de relajación y bienestar en ambientes estacionales dirigidas a promover la conservación del entorno y disfrute de los recursos naturales, servicio de acompañamiento a tratamiento postquirúrgico, servicios de enfermería con personal profesional, entre otros.

Station Paradise combina una infraestructura estacional con el respeto por la naturaleza, teniendo dos principios claros, por un lado, colaborar con la biodiversidad y por otro lado hacer posible que los huéspedes se sientan cómodos. Ofrecer un alojamiento especial, innovador y distinto que genere conciencia ecológica, y seguridad a sus huéspedes, permitirá ser un establecimiento hotelero que tenga diferenciación de los demás hoteles y al mismo tiempo contribuir a la conservación del planeta. Lo más importante de este hotel es recibir resultados positivos de los huéspedes y la naturaleza.

1.3 Identidad Corporativa

El Logo es la hoja caduca; con ella se quiere reflejar la presencia de las estaciones del año en “Station Paradise”. Mediante los colores internos se quiere representar: Color Verde: primavera, Color Amarillo: verano, Color Naranja: otoño, Color Azul: invierno.

1.4 Misión, Visión y Valores corporativos

Misión: Station Paradise ofrece servicios de hospedaje en ambientes temáticos sobre estaciones climáticas que invitan a la preservación de la naturaleza y el confort, requeridos para la recuperación de la salud corporal y espiritual, creando una oferta de valor representada en la excelencia, la eficiencia y satisfacción de clientes, empleados y accionistas.

Visión: Liderar el servicio de alojamiento en hoteles boutique con un pensamiento ambiocentrista que permitirá armonizar el medio ambiente con el quehacer del hombre y evidenciar la empatía entre economía y biodiversidad.

Valores corporativos

- **Compromiso y amor por el trabajo:** la realización como personas está basada en la colaboración y el esfuerzo. La colaboración es responsabilidad de todos y es de gran importancia identificarse con nuestro trabajo diario, sentir pasión por lo que hacemos y disfrutar al máximo cada instante.

- **Integridad y confianza:** ser congruentes con la atención y servicio que se prestará a los huéspedes; generar confianza y credibilidad en los demás.

- **Responsabilidad ambiental:** tomar decisiones apropiadas teniendo en cuenta el sentido “verde” del que carece el ser humano, para así emprender cambios positivos y sostenibles.

- **Espíritu ecológico:** por medio de conocimientos medio-ambientales y sentido de pertenencia hacia la misma, se implementará amor por la naturaleza.

- **Trabajo en equipo:** compañerismo y trabajo en equipo, es la clave para buenos resultados, incluyendo entusiasmo para que el resultado sea satisfactorio. Cuanta más cohesión existe, más probable es que se puedan compartir valores, actitudes y normas de conducta comunes.

1.5 Objetivos de la organización

1.5.1 Objetivo general

Establecer la viabilidad de la creación de un hotel boutique temático con habitaciones que emulen las estacionales climáticas y que brinde un espacio amigable en el contacto con la naturaleza, donde los huéspedes sientan seguridad en la mejoría de su salud, puedan descansar y aprender del cuidado del medio ambiente de manera armónica y sostenible.

1.5.2 Objetivos específicos

1.5.2.1 Diseñar un hotel temático que identifique el ser amigable con el medio ambiente, que mitigue el impacto que pueda producir el desarrollo de sus procesos y promueva cultura de consumidores verdes.

1.5.2.2 Establecer las necesidades de recursos para poner en marcha el hotel propuesto, teniendo en cuenta la equidad en los aspectos: social, económica y conservación ambiental.

1.5.2.3 Determinar la sostenibilidad económica del proyecto como plan de negocio.

1.6 Modelo de Negocio

El proyecto busca desarrollar una idea de negocio innovadora, que satisfaga la pasión de emprendimiento para los enamorados de la hotelería que viven preocupados por el futuro del planeta y quieran orientar tendencias del turismo para las condiciones actuales de globalización en el comercio, el sentido que tiene el turismo para los seres humanos actuales y la preocupación por mitigar el impacto de esta actividad económica, especialmente sobre el medio ambiente.

Esta idea nace de la necesidad de encontrar una forma de unir al hombre con la naturaleza, pensando en el impacto que la actividad hotelera puede generar en el medio ambiente “Ser el segundo país más biodiverso del mundo conlleva responsabilidades y por tal razón se debe tomar conciencia de la importancia de desarrollar un turismo amigable con la naturaleza y respetuoso con el patrimonio cultural e histórico” (Laucouture. C, 2017).

Algunos hoteles que registran en la lista de Cotelco y que son líderes en la práctica sostenible son el Hotel Waya Guajira, el Hotel Manantiales en Antioquia, el Hotel Casa Pablo en Neiva, el Hotel Almaján en Bahía Solano, entre muchos más hoteles. Pero un hotel ubicado en medio de la naturaleza no necesariamente es un hotel respetuoso de la naturaleza, es más, puede ser un atentado contra la naturaleza.

Por ejemplo, en Bogotá funciona desde febrero de 2016 el Biohotel Organic Suites, un edificio de 8 pisos, con 72 habitaciones, ubicado en Usaquén y cuya funcionalidad es netamente sostenible. Aunque aún no es tendencia en el país el volumen de hoteles bajo dicha modalidad, el mercado está cada vez más enfocado en el tema de sostenibilidad, pero actualmente no hay gran participación de este tipo de hotelería en el país.

Bogotá no cuenta con las 4 estaciones del año, es por esto, que esta idea de negocio nace con la intención de hacer un nuevo modelo de negocio diferente al tradicional que se encuentra en la hotelería. Hay pocos hoteles que incorporan prácticas respetuosas con el medio ambiente, como Biohotel, pero ningún hotel cuenta con las estaciones del año y que al mismo tiempo se encargue de fortalecer la conciencia sobre la sostenibilidad ambiental y socio-cultural. Esta idea es innovadora porque el huésped encontrará en “Station Paradise” una experiencia que usualmente no ofrece el siglo XXI. Es una idea única que hasta el momento no existe en Bogotá.

Esta idea de negocio, es innovadora, que puede lograr a ser el foco de inversión de muchas personas que se encuentren interesadas en realizar algo totalmente diferente a lo que encontramos en los hoteles tradicionales de la ciudad de Bogotá. El avance de la oferta hotelera según Sepúlveda, S. (2014) se debe a que “La dinámica que tienen las inversiones en el sector hotelero nacional, en buena parte estimuladas por la mejora en la percepción sobre Colombia como destino receptor de inversiones y de turistas y especialmente, por los incentivos tributarios” (pág. 3). Es así, que se busca establecer una forma diferente de negocio logrando más a fondo un acercamiento con la conservación del medio ambiente.

1.6.1 Marco legal

La empresa tendrá como forma jurídica sociedad SAS la cual fue introducida en la legislación colombiana con la Ley 1258 del 5 de diciembre de 2008, con el fin de simplificar y crear nuevas estructuras jurídicas que se adapten a las necesidades y diferentes escenarios empresariales. Por su versatilidad, facilitan la creación de empresas que requieran un amplio campo de maniobra para su viabilidad financiera y operativa, contribuyendo así al crecimiento y desarrollo económico del país. Es una sociedad de capitales que siempre tendrá naturaleza comercial, sin importar las actividades que se prevean en su objeto social. Cuenta con un carácter innovador para el derecho societario colombiano, y busca estimular el emprendimiento, producto de las facilidades que ofrece tanto a nivel de su constitución como de su funcionamiento.

La Sociedad por Acciones Simplificada (SAS) ofrece ventajas tales como: el empresario no se ve obligado a crear una junta directiva, ni tampoco a cumplir requisitos como la pluralidad de socios, este tipo de asociación es más flexible y menos costosa para realizar negocios el cual ayudaría a reducir costos; otros de los beneficios que se puede tener es posible diferir el pago del capital hasta por un plazo máximo de dos años, sin que se exija el aporte de ningún monto

específico mínimo inicial, el cual también nos permite libertad para que la sociedad establezca las condiciones y proporciones en que se realice el pago del capital.

Al ser una empresa constituida como una Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S), se tendrán las siguientes obligaciones tributarias:

- Impuesto al consumo: Este impuesto del 8%, es obligatorio para el servicio de expendio de comidas y bebidas.
- Impuesto sobre la renta: Es el 33% de los ingresos netos que se recibió durante el año.
- Impuesto sobre las ventas: Conocido como el IVA, con un valor del 10%
- Obligación de expedir factura: Es de obligatoriedad expedir factura por cada una de las operaciones que se realicen.

1.6.2 Legalización para creación de empresa

Se deben tener los siguientes permisos, licencias y documentación oficial:

- Matrícula Mercantil: Es la solicitud de matrícula que debe realizarse en la Cámara de Comercio correspondiente a la ubicación del establecimiento correspondiente al RUE (Registro Único Empresarial).
- Certificado de uso de suelos: Este documento se obtiene en la oficina de Planeación Municipal para que el organismo reciba la certificación de que el Café- Bar pueda desarrollar su negocio en el lugar estipulado.
- Concepto Sanitario: El Concepto Sanitario es un documento emitido por la autoridad sanitaria pertinente (Secretaría de Salud de Bogotá), que se otorga luego de que el establecimiento se haya sometido a una revisión de calidad mediante una auditoría de inspección con la finalidad de vigilar y llevar un control de las condiciones sanitarias del establecimiento.
- Certificado de Seguridad: Este certificado es expedido por el Departamento de Bomberos de la zona y tiene la finalidad de garantizar que los establecimientos cumplan con las respectivas normas de seguridad como lo son las salidas de emergencia, extintores, botiquín de primeros auxilios y otros mecanismos/herramientas que permitan atender una emergencia dentro del negocio.
- Inscripción en el Registro Único Tributario (RUT): Este documento sirve para avalar e identificar la actividad económica a terceros según se tenga una relación

comercial, laboral o económica. Así se puede controlar y tener información hacia entidades supervisoras y de control.

- Inscripción en el Registro de Información Tributaria (RIT): Es el documento donde se realiza la identificación, ubicación y clasificación de los contribuyentes del Impuesto de Industria y Comercio, Avisos y Tableros.
- Registro Organización Sayco y Acinpro - OSA: es una organización con autorización de funcionamiento otorgada por la Dirección Nacional de Derechos de Autor.
- Carnet de Manipulación de Alimentos: con el objetivo de realizar una formación específica para trabajadores que están en contacto con alimentos, se realizará el curso de buenas prácticas de manufactura y posterior a ello se tendrá en carnet mencionado anteriormente.
- Licencia Ambiental: avala que el beneficiario cumple con los requisitos y obligaciones que se establezcan frente a la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales del proyecto autorizado.

1.7 Estructura Organizacional

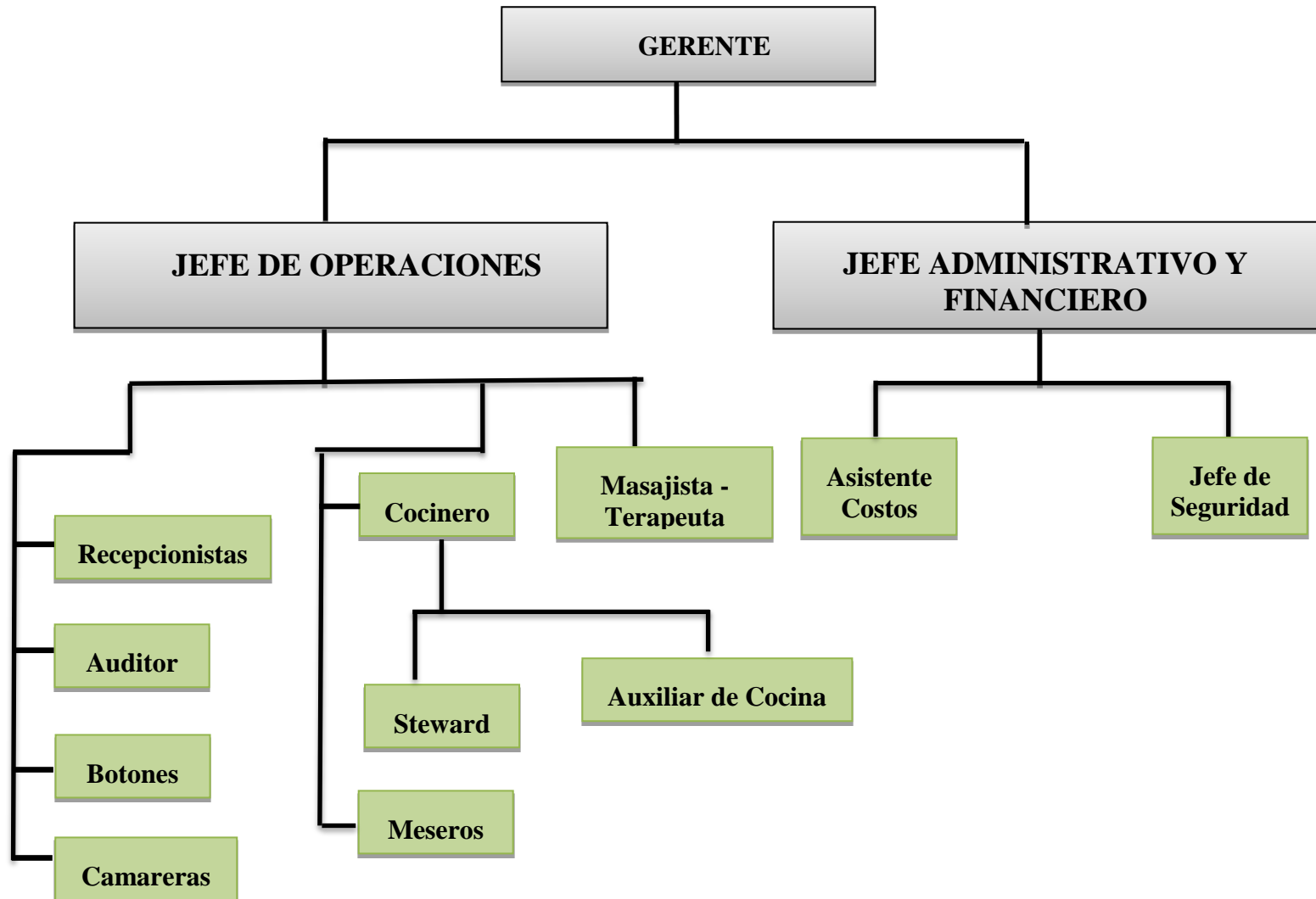
Toda empresa consta necesariamente de una estructura organizacional o una forma de organización de acuerdo a sus necesidades (teniendo en cuenta los procesos que desarrolla), por medio de la cual se pueden ordenar actividades, procesos y el funcionamiento de la empresa.

Todos los empleados deben tener claro cuál es su posición dentro de la empresa. Este orden permite establecer protocolos de actuación, procesos optimizados, trabajos productivos y resultados controlados para cumplir con el crecimiento continuo de la compañía.

1.7.1 Organigrama

Tabla 1 Organigrama - Hotel Station Paradise

STATION PARADISE



7.3 Manual de funciones

7.3.1 Personal Fijo

CARGO
Gerente
DEPENDENCIA
Junta de socios
PERFIL
Administrador turístico y hotelero o carreras afines Especialización en Supervisión de establecimientos hoteleros Excelentes relaciones interpersonales Dominio de inglés al 50%
EXPERIENCIA
Mínimo 3 años en cargos de manejo de personal y líder de procesos
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Representar legalmente al establecimiento 2. Planear estrategias que garanticen el logro de objetivos 3. Realizar el presupuesto general del hotel 4. Definir los objetivos y metas del hotel 5. Evaluar procesos y procedimientos que garanticen la calidad del hotel 6. Determinar las políticas que garanticen el correcto funcionamiento del hotel 7. Asignar funciones al equipo de trabajo de cada departamento 8. Vender servicios del Portafolio del Hotel 9. Realizar visitas para dar a conocer servicios del Hotel 10. Actualizar información de clientes en Base de datos 11. Crear convenios y negociaciones con nuevos clientes 12. Realizar seguimiento de cotizaciones 13. Evaluar periódicamente el mercado

CARGO
Jefe de operaciones
DEPENDENCIA
Gerente
PERFIL
Administrador turístico y hotelero o carreras afines Debe ser una persona proactiva y con capacidad de liderazgo Dominio de inglés al 50%

EXPERIENCIA
Mínimo 2 años en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Planear, dirigir, organizar y verificar la operación del servicio de Alimentos y Bebidas 2. Supervisar todas las áreas del hotel 3. Realizar inventarios en su departamento 4. Asignar funciones al equipo que conforma el departamento 5. Elaborar presupuesto de departamento 6. Supervisar cada una de las actividades del departamento 7. Supervisar el proceso de compras 8. Establecer políticas de compras 9. Supervisar las diferentes bodegas que compone el Hotel 10. Controlar el inventario de existencias

CARGO
Auditor
DEPENDENCIA
Jefe de operaciones
PERFIL
Titulación tecnológica en Administración Hotelera Conocimientos en software hotelero (Zeus) Dominio de inglés al 50%
EXPERIENCIA
Mínimo 2 años en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar Check-In y Check-Out 2. Controlar el estado de las cuentas del cliente 3. Servir de traductor ante cualquier problema que se le presente al huésped con el idioma 4. Realizar funciones de caja (cobrar servicios prestados) 5. Resolver las posibles quejas, solicitudes, reclamaciones de los clientes

CARGO
Recepcionista
DEPENDENCIA
Jefe de operaciones
PERFIL

Titulación tecnológica en Administración Hotelera
Conocimientos en software hotelero (Zeus)
Dominio de inglés al 50%
EXPERIENCIA
Mínimo 2 años en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar Check-In y Check-Out 2. Controlar el estado de las cuentas del cliente 3. Servir de traductor ante cualquier problema que se le presente al huésped con el idioma 4. Realizar funciones de caja (cobrar servicios prestados) 5. Resolver las posibles quejas, solicitudes, reclamaciones de los clientes

CARGO
Botones
DEPENDENCIA
Jefe de operaciones
PERFIL
Bachiller - Sin experiencia
Hospitalidad, amabilidad, responsabilidad, trabajo en equipo y excelente comunicación
Dominio de inglés al 30%
EXPERIENCIA
Mínimo 1 año en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Orientar al cliente de manera adecuada 2. Llevar equipajes a las habitaciones 3. Informar al cliente de lugares culturales y turísticos de la ciudad 4. Brindar información clara y precisa sobre los servicios que presta el hotel 5. Controlar la seguridad de los huéspedes y las instalaciones físicas del hotel

CARGO
Camarera
DEPENDENCIA
Jefe de operaciones
PERFIL
Bachiller - Sin experiencia
Conocimientos en procedimientos con estándar en calidad

Dominio de inglés al 30%
EXPERIENCIA
Mínimo 1 año de experiencia en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar aseo profundo de las habitaciones 2. Entregar y recibir la lencería en el área de lavandería 3. Realizar reporte de mantenimiento correctivo y preventivo 4. Controlar inventarios de amenities y elementos en custodia o uso.

CARGO
Cocinero
DEPENDENCIA
Jefe de operaciones
PERFIL
Técnico o Tecnólogo en áreas relacionadas con Gastronomía o Administración Hotelera Alto grado de liderazgo, servicio al cliente y supervisión Dominio de inglés al 30%
EXPERIENCIA
Mínimo 1 año en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Hacer producción de alimentos 2. Supervisar actividades realizadas del personal a cargo 3. Controlar la materia prima y elementos de uso del área. 4. Elaborar menús de acuerdo a exigencias del mercado 5. Solicitar las materias primas y los elementos requeridos en la producción de alimentos.

CARGO
Auxiliar de Cocina
DEPENDENCIA
Cocinero
PERFIL
Técnico en áreas relacionadas con Gastronomía Alto grado de liderazgo, servicio al cliente y supervisión Habilidades en servicio al cliente y proactividad
EXPERIENCIA
Mínimo 1 año en cargos similares

FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Emplatar de acuerdo a condiciones establecidas 2. Apoyar en proceso de producción de alimentos 3. Realizar los inventarios de materias primas 4. Controlar materia prima con formatos establecidos

CARGO
Steward y Auxiliar de aseo
DEPENDENCIA
Cocinero
PERFIL
Bachiller - Sin experiencia Compromiso y proactividad Buena comunicación y actitud
EXPERIENCIA
Mínimo 1 año en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar lavado de loza y cubiertos 2. Realizar limpieza de aseo a equipos de la cocina 3. Realizar limpieza de las bodegas de la cocina 4. Mantener en óptimas condiciones de aseo las áreas de la cocina

CARGO
Mesero
DEPENDENCIA
Jefe de operaciones
PERFIL
Titulación tecnológica en Administración Hotelera Conocimientos en sistemas y software hotelero (Zeus) Dominio de inglés 50%
EXPERIENCIA
Mínimo 2 años en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Tomar pedidos de menús y realizar pedidos en el punto de producción 2. Presentar la Cuenta y servir los alimentos a los comensales 3. Despedir al comensal

CARGO
Jefe administrativo y financiero
DEPENDENCIA
Gerente
PERFIL
Profesional en Contabilidad o carreras afines Manejo de Zeus y Excel avanzado Conocimiento en procesos disciplinarios Experiencia en todos los procesos de recursos humanos
EXPERIENCIA
Mínimo 2 años en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Presentar informes financieros a Gerencia en las condiciones exigidas legalmente 2. Optimizar los recursos financieros que le sean asignados 3. Contratar, prestar servicios de bienestar y desvincular al personal del hotel 4. Desarrollar programas de motivación para el personal 5. Establecer políticas para horarios de turnos y reglamento de trabajo 6. Analizar la información contable e informar acerca de situación patrimonial y resultados 7. Mantener documentos actualizados que respalden los registros contables del hotel 8. Controlar todas las actividades relacionadas con el registro contable del hotel

CARGO
Asistente de costos
DEPENDENCIA
Jefe Administrativo y Financiero
PERFIL
Titulación tecnológica en áreas relacionadas con la Administración Hotelera Manejo de logística y entrega Compromiso y disposición para desempeñar sus funciones
EXPERIENCIA
Mínimo 1 año en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Registrar movimientos contables 2. Hacer auditorías permanentes a almacenes y bodegas. 3. Realizar toma física de inventarios mensuales 4. Consolidar información de recetas, requisiciones, listas de producción y porcionamientos

CARGO
Jefe de seguridad
DEPENDENCIA
Jefe administrativo y financiero
PERFIL
Técnico en Administración de la seguridad y salud ocupacional
EXPERIENCIA
Mínimo 2 años en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Dirigir el plan de funcionamiento operativo de seguridad del hotel 2. Planificar acciones de seguridad 3. Controlar acceso de personas de acuerdo a procedimientos de ingreso y salida 4. Controlar planes de emergencia y evacuación del hotel 5. Coordinar las normas en prevención de riesgos 6. Atender reclamos de los huéspedes relacionados con seguridad 7. Controlar los planes de emergencia y evacuación del hotel

CARGO
Masajista
DEPENDENCIA
Gerente
PERFIL
Titulación en programas de Cosmetología y estética integral (Facial y Corporal) Manejo de servicio al cliente Manejo de inglés al 50%
EXPERIENCIA
Mínimo 2 años en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar masajes de manera profesional 2. Aplicar procedimientos para el cuidado de la piel 3. Aplicar diferentes tratamientos para el cuidado de la salud 4. Realizar tratamientos corporales de acuerdo con protocolos establecidos 4. Realizar limpiezas faciales con los productos manejados por el hotel 5. Realizar masajes corporales manejando distintos niveles de presión

7.3.2 Personal Extra

CARGO
Jefe de mantenimiento
DEPENDENCIA
Jefe de operaciones
PERFIL
Ingeniero Civil o Industrial o carrera afín al área donde va a desempeñarse Conocimientos en Albañilería, pintura, electricidad y reparaciones en general Experiencia en elaboración de presupuesto y personal técnico
EXPERIENCIA
Mínimo 2 años en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar actividades de mantenimiento de la infraestructura, bienes y activos 2. Supervisar mantenimiento de las instalaciones del hotel 3. Controlar los materiales y suministros a cargo 4. Realizar requisiciones de materiales y suministros 5. Realizar ordenes de ejecución de trabajo

CARGO
Jefe de sistemas
DEPENDENCIA
Jefe administrativo y financiero
PERFIL
Titulación tecnológica en áreas relacionadas con Sistemas Manejo del paquete de office y sistemas operativos Manejo de inglés al 30%
EXPERIENCIA
Mínimo 2 años en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Custodiar la información generada en toda la organización 2. Proponer nuevos sistemas necesarios en la organización 3. Coordinar la elaboración de manuales, instructivos y formularios para hardware y software 4. Mantener al día la actualización de programas que se requieren en el Hotel 5. Elaborar informes periódicos de las actividades realizadas 6. Determinar las normas y procedimientos del uso de hardware y software

CARGO
Enfermera (Personal Externo)
DEPENDENCIA
Gerente
PERFIL
Titulación profesional en Enfermería Manejo de procedimientos para el cuidado el paciente Manejo de inglés al 50%
EXPERIENCIA
Mínimo 2 años en cargos similares
FUNCIONES
<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar actividades de curación 2. Realizar procedimientos de medicina alternativa 3. Aplicar primeros auxilios 4. Revisar el estado post-operatorio del paciente 5. Acompañar a los huéspedes al cumplimiento de citas en centros hospitalarios

1.8 Portafolio de servicios

Station Paradise ofrece comodidad y tranquilidad en diferentes ambientes (primavera, otoño, verano, invierno), brindado un hospedaje elegante personalizado y único, buscando de esta manera crear un concepto claro de la hotelería en Colombia, en contraste con el cuidado de la tierra, el medio ambiente y el contacto del hombre con los mismos.

El Hotel cuenta con 25 habitaciones twin y 5 habitaciones dobles. Para responder plenamente a este nicho de mercado el hotel dispone de habitaciones con acomodación doble o twin para recibir al paciente con su familiar o acompañante.

Todas las habitaciones están decoradas con elementos naturales, orgánicos y sostenibles.

- Habitación Estándar: con 24 metros cuadrados ideal para alojar 1 persona, equipada con cama King, lencería de algodón orgánico, baño, cafetera, tv por cable, internet wifi 24 horas, cajilla de seguridad y minibar.
- Habitación Twin: con 24 metros cuadrados ideal para alojar 2 personas, equipada con cama Twin Size, lencería de algodón orgánico, baño, cafetera, tv por cable, internet wifi 24 horas, cajilla de seguridad y minibar.

Tarifa de alojamiento de acuerdo a la acomodación de las habitaciones:

- \$160.000 Tarifa Habitación Sencilla
- \$195.000 Tarifa Habitación Doble

La tarifa establecida incluye:

- ✓ Desayuno (menús elaborados con productos orgánicos y naturales). Ver Anexo 4.

Batido de espinacas con frutas, Pudín de chia con pera y pistacho, Tortilla de huevo con espinaca, Smoothie de banano, Muffins de avena banano y manzana,

- ✓ Internet wi-fi
- ✓ Llamadas locales ilimitadas

La tarifa establecida no incluye:

- Seguro hotelero \$6.900 (por noche y este valor es opcional por el huésped)
- Transporte Aeropuerto-Hotel \$45.000 y Transporte Hotel-Aeropuerto \$36.000

1.8.1 Servicios complementarios

Terapias de relajación y bienestar: (Ver costos en Anexo 5)

Terapias alternativas dirigidas a promover la conservación del entorno y disfrute de los recursos naturales como el agua, el aire, las plantas y la tierra, recursos que al estar en contacto con los huéspedes armonizan sus energías y elevan su calidad de vida. En este espacio se respira armonía y predomina la tranquilidad revitalizando los sentidos en completa relajación. Los servicios que se prestan en Station Paradise son:

Masajes relajantes

- 30 minutos \$95.000 - 45 minutos \$105.000 - 60 minutos \$120.000

Exfoliantes faciales y corporales

- Exfoliación facial \$80.000 (mascarilla a base de colágeno y elastina)
- Exfoliación corporal \$150.000 (crema hidratante)

Limpiezas faciales profundas - \$170.000

Sala de estar ecológica:

Lugar exclusivo para leer, respirar, o simplemente para hablar, rodeado de naturaleza. En la mitad de la sala encontrará una mesita en donde podrá descubrir por medio de revistas, informes de interés, o periódicos, todo lo relacionado con la importancia y cuidado del planeta tierra.

Acompañamiento en la recuperación postquirúrgica:

Brindar al huésped durante su recuperación alimentación saludable, relajación en ambientes estacionales adecuado para el reposo y descanso, atendiendo sus necesidades primordiales según las posibilidades del hotel. Por esto, se debe tener en cuenta el Sistema Obligatorio de Garantía de Calidad en Salud, involucrando a los pacientes y sus allegados en su seguridad, ilustrando al paciente en el autocuidado de su seguridad y facilitando las acciones colaborativas de pacientes y sus familias para promover la seguridad de la atención (Ministerio de Protección Social, 2010). El servicio tiene la tarifa del personal de acompañamiento informada en el numeral 4.2.

1.9 Ubicación

Establecimiento alquilado, ubicado en Usaquén entre las calles 112 y 121, entre las carreras 5 y 7, ya que es uno de los sectores más representativos de Bogotá. La proximidad de este barrio son los cerros, lo hace atractivo. Como el propósito futuro es adquirir el inmueble, se cotizó y como canon de arrendamiento se estipuló el 1% de su valor. El inmueble que se muestra con capacidad de 30 habitaciones tiene un precio de \$7'500.000.000 tendrá un canon de \$7'500.000 mensuales; \$90'000.000 al año. Se ha previsto la adecuación a hotel temático, para lo que se presupuestan \$500.000 por cada habitación (ambientación, cortinas, pintura, lencería y decoración).



Figura 2 - Mapa de localidades de Bogotá

EL hotel está ubicado en el barrio San Patricio que está en la UPZ (Unidad de Planeamiento Zonal) de Santa Bárbara, en la localidad de Usaquén, exactamente en la Calle 109a No.17 – 52. A tan solo 3km del parque recreativo y del área comercial del Parque de la 93, a 8km del Jardín Botánico José Celestino Mutis y a 15km del Aeropuerto Internacional El Dorado. A unos metros, se encuentra en la zona de decoración y diseño más importante de la ciudad. Es uno de los barrios más exclusivos, tranquilos, seguros y con fácil acceso de la ciudad. Cerca de reconocidos centros de negocios y culturales, centros comerciales y hospitales.

Tiene 30 habitaciones con un total de 1853 mts², 3 de ellas son apartamentos completos de 110mts con cocina. Hay otro apartamento en primer piso de una habitación completo con cocina y terraza. Y una habitación más también tiene cocina. Total 5 apartamentos/habitaciones con cocina. Plantas: 7. Parqueos: 9 parqueos en el sótano (ampliables a 12 quitando comedor de empleados y bodega), más 3 parqueos en bahía en el exterior del edificio. Sala de juntas: 40 personas. Sala de negocios: 6 personas. Restaurante: 40 personas. En sótano: Zona de lavandería, comedor de empleados y bodegas. Otras características: Construcción tradicional sismorresistente. Lobby remodelado recientemente, oficina de administración en primer piso. Hermosos acabados y decoración moderna.

Edificio en Venta
 Bogotá San Patricio

\$ 7.500.000.000
 Favoritos
 Usado



 1.843,00 m²

 Sin Especificar

 Sin especificar

 Parquederos: Más de 10

Figura 3 - Hotel en venta Barrio San Patricio

1.10 Planos Hotel Station Paradise

SALA DE MASAJES

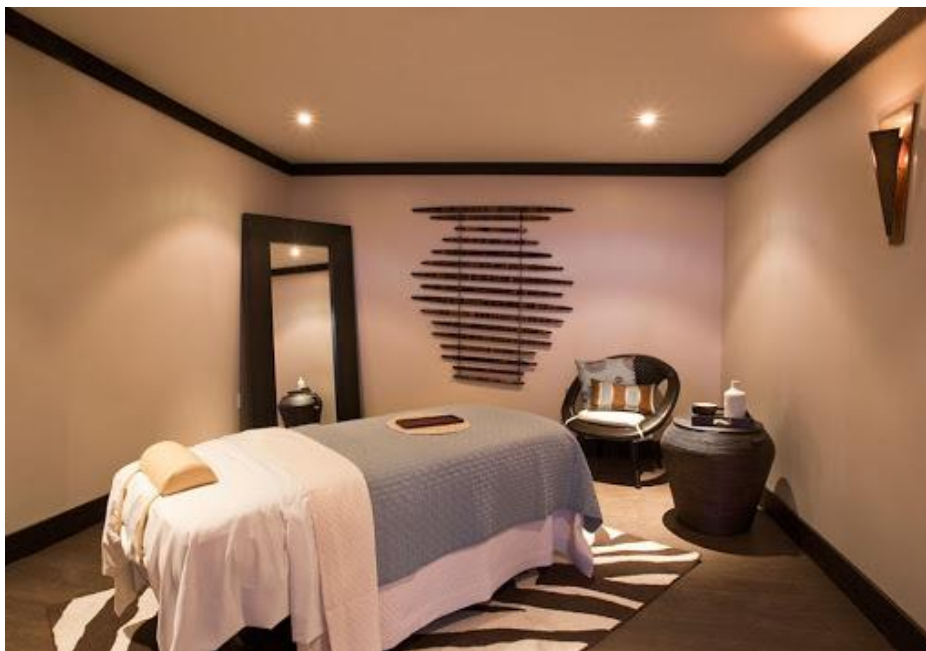


Figura 4 – Sala de masajes

SALA DE ESTAR ECOLOGICA



Figura 5 – Sala de estar ecológica Station Paradise

HABITACIÓN INVIERNO



Figura 6 – Habitación Invierno Station Paradise

HABITACIÓN VERANO



Figura 7 – Habitación Verano Station Paradise

HABITACIÓN PRIMAVERA



Figura 8 – Habitación Primavera Station Paradise

HABITACIÓN OTOÑO



Figura 9 – Habitación Otoño Station Paradise

RESTAURANTE



Figura 10 – Restaurante Station Paradise

BAR ECOLÓGICO



Figura 11 – Bar ecológico Station Paradise

2. Estudio de mercado

2.1 Segmento de mercado

Huéspedes que visitan la ciudad en búsqueda de tratamientos de salud que viajan con acompañante y hombres y mujeres de negocios que privilegian la ubicación y el status del proyecto y poseen alta sensibilidad por la sostenibilidad ambiental y socio-cultural. Nivel socio-económico medio-alto y alto.

2.2 Determinación de la muestra

Del total de la población se seleccionó la muestra de forma aleatoria, por muestreo estratificado proporcionado, es decir, por conveniencia y representación de visitantes ubicados en la zona. Según Danhke (1989 citado en Hernández, Baptista & Fernández, 2008), en este tipo de muestra no probabilística, son seleccionados los actores en función de su accesibilidad o a criterio personal e intencional del investigador. Luego, aplicado el procedimiento del muestreo aleatorio estratificado proporcionado, se estableció que se debían aplicar 40 encuestas.

2.3 Instrumento

Para identificar el tipo de cliente que está interesado en hospedarse en un hotel con espacios naturales que aportan a su bienestar y salud física, y que al mismo tiempo contribuye a la conservación del medio ambiente con estándares de alta calidad, se precisó una encuesta que está conformada por tres partes. La primera se caracteriza por conocer cuál es el principal motivo de viaje a Bogotá, saber cual es la frecuencia de esta visita y la duración promedio de la estadía. Una segunda parte de la encuesta establece los tipos de hoteles que ofrece el mercado actual, en donde se busca conocer el tipo de hotel por preferencia, y saber cuales son los servicios hoteleros que más se tienen en cuenta durante la estadía. La última parte de la encuesta pretendía investigar si realmente hay interés por los encuestados de hospedarse en un hotel temático (ambientaciones vinculadas a un tópico específico como ambiente, decoración, servicios y actividades), conocer la disposición para pagar una noche de alojamiento, saber que tan importante es su bienestar y si están interesados en aportar al cuidado de la naturaleza.

HOTEL STATION PARADISE



Conocer acerca de nuestro cliente es primordial, por esta razón es importante su opinión sincera acerca de hábitos y preferencias durante su hospedaje en un hotel. Con esto ponemos a su disposición un servicio pensando en la naturaleza y en su bienestar

Nombre: _____

Ocupación: _____ **Ciudad de origen** _____

Edad:

___ 18 años a 24 años

___ 25 años a 34 años

___ 35 años a 44 años

___ 45 años a 54 años

___ Más de 54 años

Marque con una X las siguientes preguntas:

1. ¿Cuál es su principal motivo de viaje cuando viene a Bogotá?

- a. Vacaciones
- b. Visita a familiares y amigos
- c. Negocios y motivos profesionales
- d. Educación y formación
- e. Salud y atención médica
- f. Tratamientos estéticos
- g. Otro ¿Cuál? _____

2. ¿Con qué frecuencia visita Bogotá?

- a. Una vez al mes
- b. Cada 3 meses
- c. Cada 6 meses
- d. Una vez al año
- e. Menos de una vez al año

3. ¿Cuánto tiempo dura en promedio su estadía en la ciudad?

- a. Menos de 3 días
- b. Entre 3 y 8 días
- c. Más de 8 días

4. ¿En qué tipo de hotel suele hospedarse en Bogotá?

- a. Hotel** (preparado y diseñado para albergar temporalmente a personas que se encuentran de viaje, ya sea por turismo o bien por alguna razón laboral).
- b. Hotel Boutique** (entorno íntimo, generalmente lujoso o no convencional y emplazado en antiguas casas, con 3 hasta 30 habitaciones).
- c. Alojamiento sin costo** (casa de amigos o familiares).
- d. Hostal** (categoría inferior, se caracteriza por el bajo precio de las habitaciones, los huéspedes comparten una misma habitación).

¿Porqué? _____

5. ¿Por qué suele hospedarse en este tipo de Hotel?

- a.** Ubicación
- b.** Calidad
- c.** Alimentación
- d.** Precios
- e.** Bienestar y servicios adicionales
- f.** Otro motivo ¿Cuál? _____

6. ¿De los siguientes servicios hoteleros, cual es el que más tiene en cuenta en el momento de hospedarse?

- a.** Alojamiento temático
- b.** Áreas comunes relajantes
- c.** Guianza turística
- d.** Servicios de bienestar
- e.** Otro. ¿Cuál? _____

7. ¿Le interesaría hospedarse en un hotel temático (Ambientaciones vinculadas a un tópico específico que intentan ofrecer a los visitantes un ambiente, una decoración, servicios y actividades enfocadas a un tema específico)?

- a.** Si
- b.** No

¿Porqué? _____

8. ¿De las siguientes temáticas para un hotel cuál prefiere?

- a.** Hotel estacional de recuperación y relajación (invierno, verano, otoño, primavera).
- b.** Hotel artístico (diseñado por artistas reconocidos).
- c.** Hotel deportivo (actividades deportivas).
- d.** Hotel histórico (enfocado en el patrimonio cultural).
- e.** Otro ¿Cuál? _____

9. ¿Le gustaría hospedarse en un Hotel con estándares de alta calidad, que aporta a la conservación del medio ambiente y que al mismo tiempo contribuya con su bienestar y salud física?

- a. Si
- b. No

¿Porqué? _____

10. ¿De los siguientes aspectos, ¿Cuál considera es importante al llegar a un hotel (marque los dos que más le interesa)?

- a. Propuestas para la actividad física
- b. Alternativas de ejercicio de espiritualidad
- c. Hábitos alimenticios
- d. Tratamientos estéticos y Spa
- e. Acompañamientos y facilidades para tratamientos de salud
- f. Decoración y ambientación.

11. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una noche de alojamiento en un Hotel boutique con habitaciones estacionales, comprometido con la sostenibilidad del medio ambiente, que le permita crear un vínculo con la naturaleza y su bienestar?

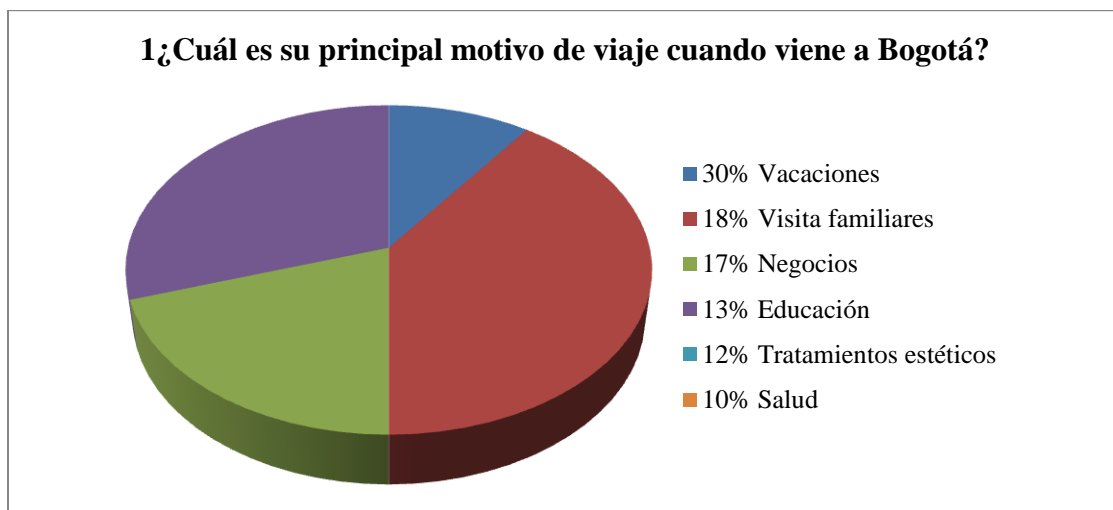
- a. Más de \$200.000
- b. Más de \$300.000
- c. Más de \$400.000
- d. Más de \$500.000

2.4 Resultados e interpretación

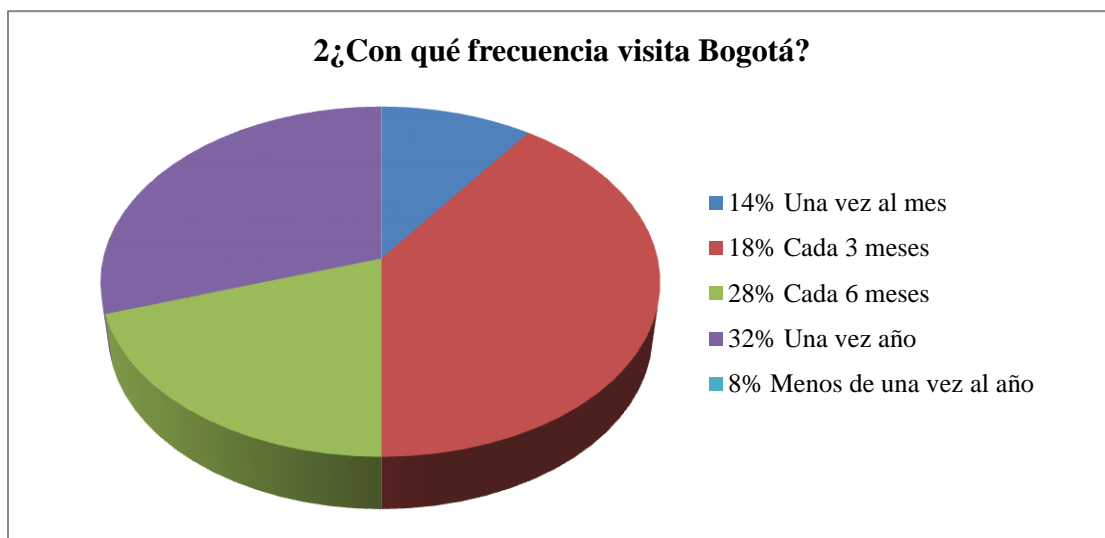
El desarrollo del estudio y el proceso que se implementó para el logro de los objetivos propuestos tuvo las siguientes fases:

- Fase 1: Aplicación de encuestas.
- Fase 2: Interpretación y análisis de los resultados.
- Fase 3: Análisis de la competencia.
- Fase 4: Divulgación ante los posibles interesados de los resultados obtenidos sobre el instrumento de encuesta.

2.4 Tabulación de encuestas

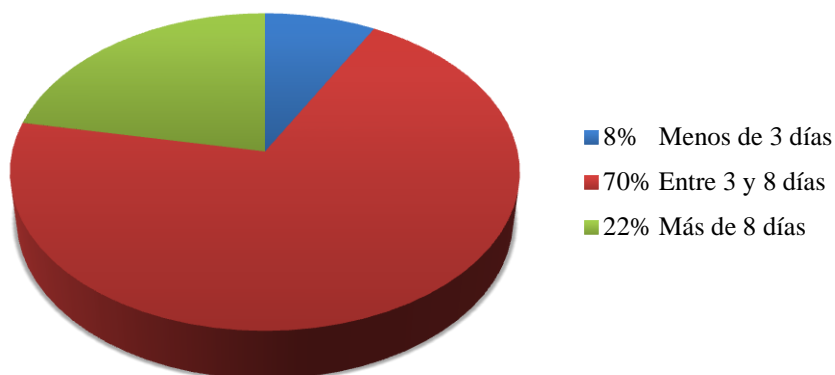


- ✓ El 30% de las personas viajan por motivo de vacaciones. La prioridad de los viajes en familia en vacaciones, se da por la facilidad que tienen de tiempo libre para compartir. Por lo tanto, los prestadores de servicios hoteleros y turísticos se deben preparar para ofrecer actividades programadas por la Administración Distrital de la ciudad para el 18% que prefieren visitas familiares. (PORTAFOLIO, 2016)



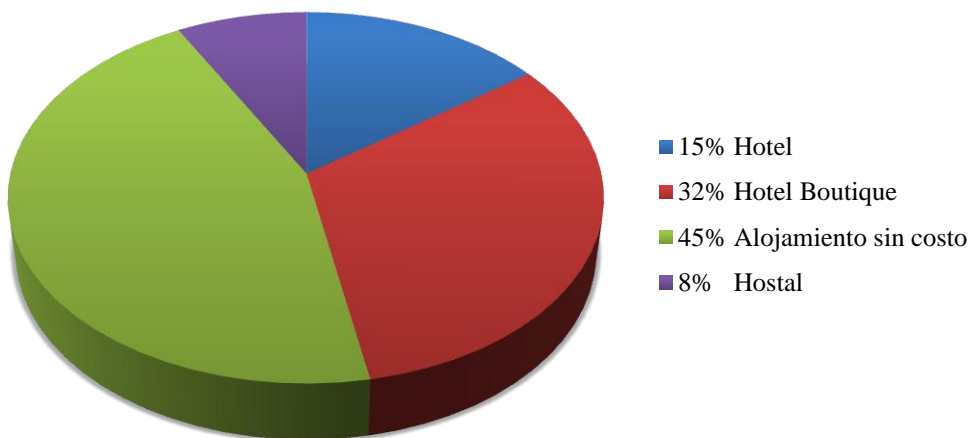
- ✓ El 32% de encuestados visitan Bogotá una vez al año y esto se debe a que cada año va aumentando el número de extranjeros y nacionales que visitan las ciudades capitales y centros turísticos de Colombia: en el año 2018 el país superó por primera vez en su historia los tres millones de visitantes: Bogotá: 1.104.446; Cartagena: 433.058; Nariño: 400.976; Medellín: 282363; Cali: 118.891. Mientras que el 28% visita la ciudad cada seis meses, es decir que la frecuencia de visitantes cada vez aumenta y esto favorece el turismo en el país. (EL TIEMPO, 2019)

3¿Cuánto tiempo dura en promedio su estadía en la ciudad?



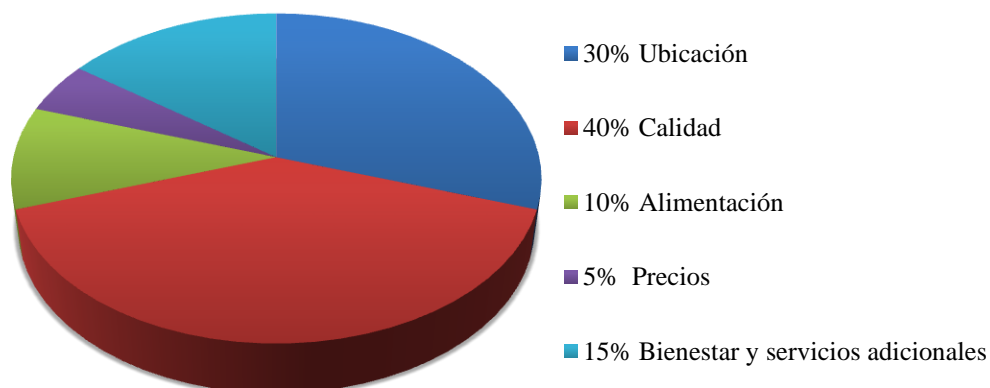
- ✓ El 70% de las personas indica que su estadía dura entre 3 y 8 días. En promedio un turista nacional pernocta en promedio 6,45 noches. El 22% de las personas indica que su estadía dura más de 8 días, es decir, que un turista internacional pernocta en promedio 8,76 noches en la ciudad. (INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO, 2018)

4¿En qué tipo de hotel suele hospedarse en Bogotá?



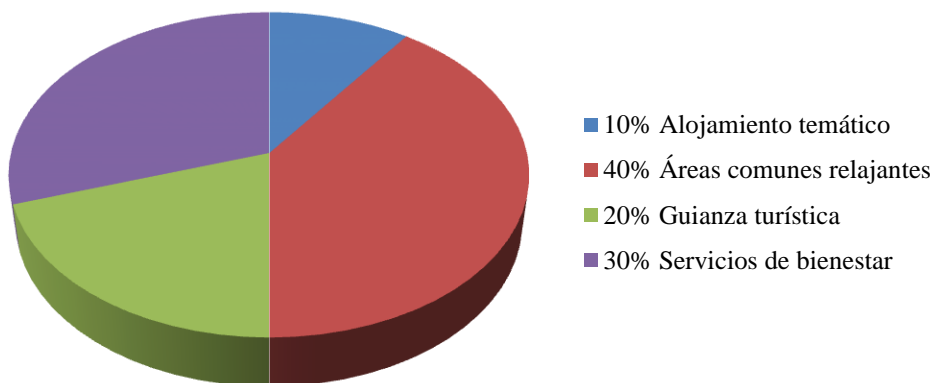
- ✓ El 45% de personas suelen hospedarse sin costo en la ciudad de Bogotá. Los turistas internacionales señalan que el lugar de alojamiento que prefieren al visitar Bogotá es la casa de familiares o amigos. Seguido del alojamiento en hoteles que representa el 32% de turistas que eligen esta opción para su estadía en Bogotá. (INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO, 2018).

5. ¿Por qué suele hospedarse en este tipo de Hotel?



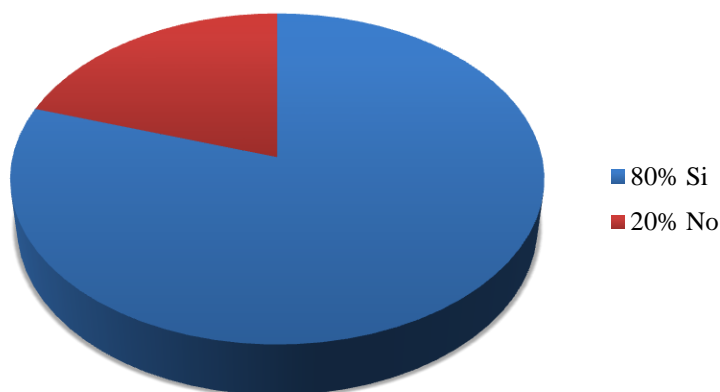
- ✓ El 40% de las personas eligen un hotel teniendo en cuenta la calidad. Es esencial que los huéspedes se sientan bien atendidos, cómodos y a gusto con los servicios ofrecidos. Para el 30% de las personas es importante la ubicación, porque es uno de los principales criterios de selección al momento de elegir un hotel para estar cerca al aeropuerto o visitar museos, atracciones turísticas, negocios, parques, universidades. (INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO, 2018).

6. ¿De los siguientes servicios hoteleros, cual es el que más tiene en cuenta en el momento de hospedarse?



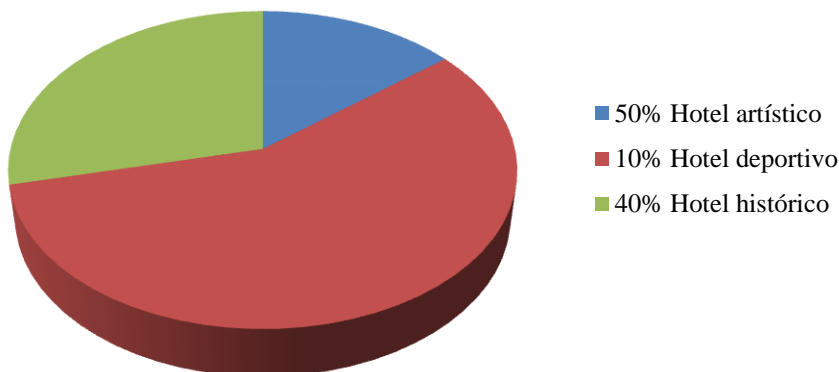
- ✓ El 40% de las personas tiene en cuenta las áreas comunes relajantes. En el caso de la infraestructura, Colombia está entre los 5 principales destinos en América Latina, apenas tiene el 13% de Spas. El 30% de las personas tiene en cuenta los servicios de bienestar. El sector de turismo de salud es aún incipiente en Colombia, con una oferta de valor concentrada en 44,800 turistas en busca de procedimientos de bienestar, pero es posible capturar una oportunidad significativa en este sector, a través de una postura estratégica clara con la creación de un modelo de negocio institucional para el país. (MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO, 2009).

7¿Le interesaría hospedarse en un hotel temático?



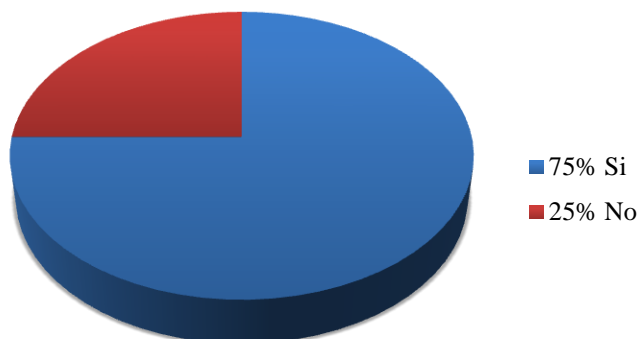
- ✓ El 80% de las personas les interesaría hospedarse en un Hotel temático. A diferencia de otros, los hoteles temáticos tienen la libertad de ser diseñados de una forma distinta, sin las restricciones y pautas que marcan las grandes cadenas. Por lo general, pueden moldear su decoración y estética general, creando un alojamiento único en donde los huéspedes estarían dispuestos a pagar más por la experiencia. Para diferenciarse dentro del mercado, hay que crear un producto que deje una impresión duradera. (TECNOHOTEL, 2018)

8¿De las siguientes temáticas para un hotel cuál prefiere?



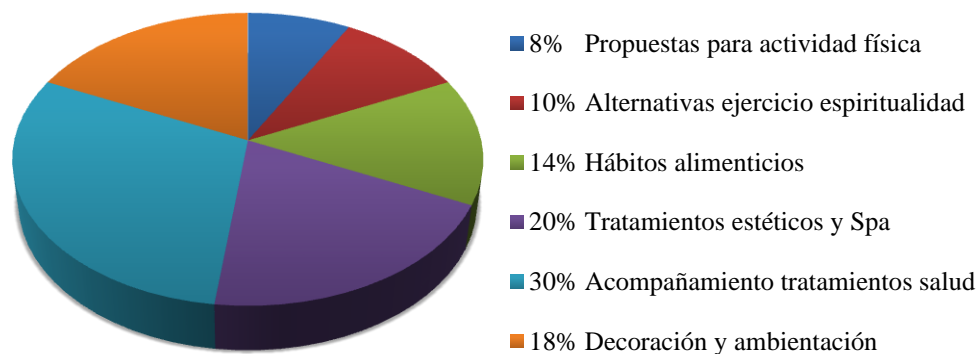
- ✓ El 50% de las personas prefiere un Hotel con temática artística. Todo se reduce a la calidad y los detalles. Por ejemplo, la inclusión de obras de arte de artistas es un atractivo que gusta a los huéspedes y es que los detalles más pequeños son los que marcan la diferencia. El 40% de las personas prefiere un Hotel con temática histórica porque algo que gusta mucho a los turistas es tener la oportunidad de sumergirse en la comunidad, historia y cultura del lugar. (TECNOHOTEL, 2018)

9¿Le gustaría hospedarse en un Hotel con estándares de alta calidad, que aporta a la conservación del medio ambiente y que al mismo tiempo contribuya con su bienestar y salud física?



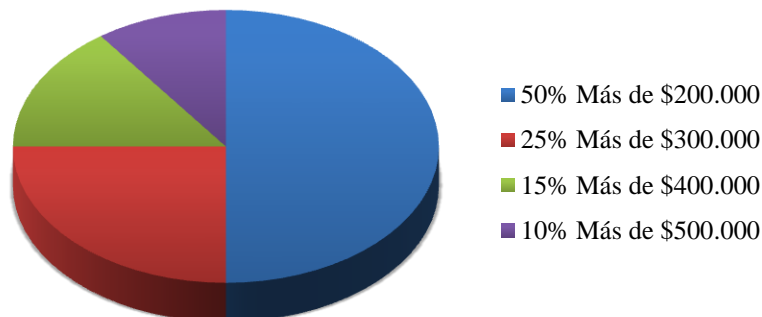
✓ El 75% de las personas si le gustaría hospedarse en un hotel que aporte a la conservación del medio ambiente. Las experiencias sostenibles y amigables con el medio ambiente son ya parte de las expectativas de los turistas. Station Paradise se puede sumar a este compromiso con un enfoque original y memorable a través de las estaciones del año, teniendo en cuenta estándares de alta calidad que contribuya al bienestar de sus huéspedes. (TECNOHOTEL, 2018)

10¿De los siguientes aspectos, cuál considera es importante al llegar a un hotel (marque los dos que más le interesa)?



✓ El 30% de las personas considera importante el acompañamiento en tratamientos de salud. Según la OMS, en el 2030, el estrés y la depresión serán las enfermedades de este siglo que acabamos de empezar. Hoy cada vez más los clientes buscan emociones que puedan renovarlos por dentro. El 20% de las personas considera importante los tratamientos estéticos y Spa porque es un espacio para un nuevo turismo centrado en el bienestar del ser humano y del planeta, integrando en un mismo espacio la conexión entre cuerpo, mente, alma y espíritu. (TECNOHOTEL, 2020)

11¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por una noche de alojamiento en un Hotel boutique con habitaciones estacionales, comprometido con la sostenibilidad del medio ambiente, que le permita crear un vínculo con la naturaleza y su bienestar?



- ✓ El 50% de las personas estaría dispuesto a pagar más de \$200.000 y el 25% estaría dispuesto a pagar más de \$300.000. El gasto promedio diario de los turistas internacionales es de \$100 dólares, en donde el 26,3% representa el gasto en alojamiento. Los turistas nacionales gastan \$42 dólares al día, en donde el 11.2% es el gasto para alojamiento. (INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO, 2018)

3. Recursos físicos y tecnológicos

Los recursos físicos y tecnológicos son necesarios porque son utilizados para el logro de los objetivos de la organización. Los recursos físicos incluyen el conjunto de bienes, muebles e inmuebles utilizados por el hotel para la prestación de sus servicios. Se debe velar por la calidad, cantidad y el tipo de recursos físicos que requiere el Hotel porque contar con equipos, maquinarias, herramientas y utensilios en buen estado, facilita la realización del trabajo y alivia el esfuerzo del personal en el cumplimiento de sus funciones y tareas. Es así, como se facilita también, efectuar una óptima atención y la prestación de un excelente servicio.

Para ser un hotel competitivo, se deben gestionar estratégicamente las tecnologías, para desarrollar dinámicas externas y ventajas competitivas para evolucionar permanentemente. La tecnología consiste en el uso inteligente de los recursos tecnológicos, para el logro de objetivos, optimizando procesos y tiempos, agilizando el tiempo de respuesta que finalmente impactan en la productividad y muchas veces en la preferencia del cliente o consumidor final.

Ver anexo 1 - Recursos físicos

3.1 Activos fijos. Ver anexo 1.

	A y B	Alojamiento	Administración	TOTAL
ACTIVOS FIJOS	\$ 19.101.575	\$ 94.753.155	\$ 10.733.800	\$ 124.558.530

Tabla 2 – Activos fijos

3.2 Activos de operación

	A y B	Alojamiento	Administración	TOTAL
ACTIVOS DE OPERACIÓN	\$ 6.193.655	\$ 105.222.180	\$ -	\$ 111.415.835

Tabla 3 – Activos de operación

3.3 Materiales y Suministros

	A y B	Alojamiento	Administración	TOTAL
MATERIALES Y SUMINISTROS	\$2.756.516	\$ 2.998.800	\$ 7.187.600	\$ 12.942.916

Tabla 4 – Materiales y Suministros

4. Talento Humano

4.1 Escala salarial

Tabla 5 – Escala salarial

NOMBRE DEL CARGO	CANTIDAD TRABAJADORES	SALARIO BÁSICO	TOTAL SUELDO
Gerente	1	\$ 4.000.000	\$ 4.000.000
Jefe de Operaciones	1	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000
Recepcionista	3	\$ 1.000.000	\$ 3.000.000
Auditor nocturno	1	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
Botones	2	\$ 877.803	\$ 1.755.606
Camarera	4	\$ 877.803	\$ 3.511.212
Cocinero	1	\$ 900.000	\$ 900.000
Auxiliar de cocina	1	\$ 877.803	\$ 877.803
Steward - Auxiliar de aseo	1	\$ 877.803	\$ 877.803
Meseros	2	\$ 877.803	\$ 1.755.606
Jefe Administrativo y Financiero	1	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000
Asistente Costos - Auxiliar contable	1	\$ 900.000	\$ 900.000
Masajista - Terapeuta	2	\$ 1.100.000	\$ 2.200.000
Jefe de seguridad	1	\$ 900.000	\$ 900.000
TOTAL	22		\$ 26.678.030

4.2 Personal Ocasional

PERSONAL EXTRA		
NOMBRE DEL CARGO	CANTIDAD HORAS	TOTAL
Auxiliar de enfermería	6 Horas	\$ 60.000
Auxiliar de enfermería	8 Horas	\$ 70.000
Auxiliar de enfermería	12 Horas	\$ 90.000

Tabla 6 – Personal ocasional.

4.3 Nómina

No.	Cargo	Días trabajados	Sueldo Básico	Sueldo	DEVENGADO				TOTAL DEVENGADO	DEDUCIDO		TOTAL DEDUCIDO	NETO A PAGAR
					Aux. Transporte	Horas Extras	Domin y Festivos	Recargo Nocturno		Salud	Pensión		
1	Gerente	30	\$ 4.000.000	\$ 4.000.000					\$ 4.000.000	\$ 160.000	\$ 160.000	\$ 320.000	\$ 3.680.000
2	Jefe de Operaciones	30	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000					\$ 2.500.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 200.000	\$ 2.300.000
3	Recepcionista 1	30	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 102.854	\$ 15.625	\$ 116.667		\$ 1.235.146	\$ 45.292	\$ 45.292	\$ 90.583	\$ 1.144.562
4	Recepcionista 2	30	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 102.854	\$ 10.417	\$ 116.667		\$ 1.229.937	\$ 45.083	\$ 45.083	\$ 90.167	\$ 1.139.771
5	Recepcionista 3	30	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 102.854	\$ 15.625	\$ 116.667		\$ 1.235.146	\$ 45.292	\$ 45.292	\$ 90.583	\$ 1.144.562
6	Auditor Nocturno	30	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 102.854		\$ 291.667	\$ 350.000	\$ 1.744.521	\$ 65.667	\$ 65.667	\$ 131.333	\$ 1.613.187
7	Botones 1	30	\$ 877.803	\$ 877.803	\$ 102.854	\$ 18.288	\$ 102.410		\$ 1.101.355	\$ 39.940	\$ 39.940	\$ 79.880	\$ 1.021.475
8	Botones 2	30	\$ 877.803	\$ 877.803	\$ 102.854	\$ 25.603	\$ 102.410		\$ 1.108.670	\$ 40.233	\$ 40.233	\$ 80.465	\$ 1.028.205
9	Camarera 1	30	\$ 877.803	\$ 877.803	\$ 102.854	\$ 18.288	\$ 102.410		\$ 1.101.355	\$ 39.940	\$ 39.940	\$ 79.880	\$ 1.021.475
10	Camarera 2	30	\$ 877.803	\$ 877.803	\$ 102.854	\$ 25.603	\$ 153.616	\$ 307.231	\$ 1.467.106	\$ 54.570	\$ 54.570	\$ 109.140	\$ 1.357.966
11	Camarera 3	30	\$ 877.803	\$ 877.803	\$ 102.854	\$ 18.288	\$ 153.616		\$ 1.152.560	\$ 41.988	\$ 41.988	\$ 83.976	\$ 1.068.584
12	Camarera 4	30	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ 102.854				\$ 1.102.854	\$ 40.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 1.022.854
13	Cocinero 1	30	\$ 900.000	\$ 900.000	\$ 102.854	\$ 18.750	\$ 105.000		\$ 1.126.604	\$ 40.950	\$ 40.950	\$ 81.900	\$ 1.044.704
14	Aux. Cocina	30	\$ 877.803	\$ 877.803	\$ 102.854	\$ 9.144	\$ 51.205		\$ 1.041.006	\$ 37.526	\$ 37.526	\$ 75.052	\$ 965.954
15	Steward 1 - Aux Aseo	30	\$ 877.803	\$ 877.803	\$ 102.854	\$ 13.716	\$ 102.410		\$ 1.096.783	\$ 39.757	\$ 39.757	\$ 79.514	\$ 1.017.269
16	Mesero 1	30	\$ 877.803	\$ 877.803	\$ 102.854	\$ 9.144	\$ 51.205		\$ 1.041.006	\$ 37.526	\$ 37.526	\$ 75.052	\$ 965.954
17	Mesero 2	30	\$ 877.803	\$ 877.803	\$ 102.854	\$ 12.801	\$ 51.205		\$ 1.044.663	\$ 37.672	\$ 37.672	\$ 75.345	\$ 969.319
18	Jefe Administrativo y Financiero	30	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000					\$ 2.500.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 200.000	\$ 2.300.000
19	Asistente Costos-Aux Contable	30	\$ 900.000	\$ 900.000	\$ 102.854	\$ 40.313	\$ 52.500		\$ 1.095.667	\$ 39.713	\$ 39.713	\$ 79.425	\$ 1.016.242
20	Masajista - Terapeuta	30	\$ 1.100.000	\$ 1.100.000	\$ 102.854	\$ 11.458	\$ 128.333		\$ 1.342.646	\$ 49.592	\$ 49.592	\$ 99.183	\$ 1.243.462
21	Masajista - Terapeuta	30	\$ 1.100.000	\$ 1.100.000	\$ 102.854	\$ 16.042	\$ 128.333		\$ 1.347.229	\$ 49.775	\$ 49.775	\$ 99.550	\$ 1.247.679
22	Jefe de seguridad	30	\$ 900.000	\$ 900.000	\$ 102.854				\$ 1.002.854	\$ 36.000	\$ 36.000	\$ 72.000	\$ 930.854
				\$ 26.800.227	\$ 1.954.226	\$ 279.102	\$ 1.926.321	\$ 657.231	\$ 31.617.107	\$ 1.186.515	\$ 1.186.515	\$ 2.373.030	\$ 29.244.076

Anexo 2. Tabla 7 – Nomina. La carga prestacional es considerada por la herramienta financiera. (Ver Anexo 3)

5. Análisis de situación económica

5.1 Herramienta Financiera – Anexo 3.

Iniciar una empresa no es tarea menor y desde el día uno es necesario que el directivo o encargado cuente con conocimientos de áreas como consecución y uso de recursos humanos, físicos y técnicos, finanzas empresariales y marketing para lograr una adecuada administración. De acuerdo a la Revista Dinero, “Un emprendedor informado y capacitado tiene una ventaja competitiva sobre su competencia; además el valor de las pequeñas y medianas empresas (Pymes) en la economía del país es de gran importancia, datos del Instituto Nacional de Geografía (INEGI), en donde se menciona que las Pymes generan 7 de cada 10 empleos que se crean en el país” (2016).

Para una adecuada administración de los recursos económicos, físicos y humanos de las compañías, existen diferentes herramientas financieras que aplicadas correctamente proveen de información útil para la toma de decisiones. Ante la competencia y el entorno global, toda empresa ya sea pequeña, mediana o grande está obligada a generar información oportuna y útil para la toma de decisiones. La herramienta financiera tiene como propósito brindar un panorama real acerca de la situación financiera de una empresa y contribuye a generar los indicadores que ilustran el panorama del negocio el futuro próximo.

En el caso de Station Paradise, se ha utilizado una herramienta creada por el señor Carlos Julio Galindo Ruiz adoptada por el Centro de Emprendimiento de la Fundación Universitaria Los Libertadores, usada bajo la supervisión de los profesores Raúl Alberto Gómez y Fanny Puentes como apoyo constante de este centro al desarrollo del trabajo de grado.

Definido el proyecto en cuanto su propósito, se determinaron las necesidades de recursos, tanto humanos (ver tabla 7 - Liquidación de nómina), como tecnológicos y físicos, y los recursos de materiales y suministros para el inicio del negocio (Ver anexos 1 - Recursos Físicos), se consolida esta información y se alimenta el instrumento. Por otro lado, mediante investigación de mercado, incluida la información suministrada por la Asociación Turística y Hotelera de Colombia – COTELCO, que es observatorio del sector de los Establecimientos de Alojamiento y Hospedaje en el país, se obtienen las proyecciones que en estos factores alimenta la herramienta identificada en el Anexo 2.

Para establecer el canon de arrendamiento se procedió sobre el número de habitaciones a vender cada año, ha sido proyectado con base en los índices de ocupación reportados por el sector de la localidad de Usaquén, como lo indicó COTELCO; esta organización también ha informado sobre la tarifa promedio 2019-1 en hoteles pequeños como el pretendido por el proyecto y que corresponde a COP \$163.000 habitación/noche, pero se ha decidido que con ánimos de favorecer la penetración en el mercado, la oferta de este proyecto se hace con una tarifa promedio de COP\$160.000 habitación/noche, generando ingresos suficientes para recuperar prontamente la inversión y considerando las erogaciones necesarias en gastos de operación, con generosidad para garantizar calidad del servicio y asegurar, no solo una asertiva penetración del mercado, sino una permanencia del negocio en el tiempo.

Tabla 8 Proyección ingresos primeros 5 años y punto de equilibrio requerido en cantidades y COP\$

	Tarifa Promedio	Unidades Vendidas	Punto Equilibrio Unidades	% al PdeE	Ingresos por ventas	Punto Equilibrio en pesos	% al PdeE
Año 1	\$ 123.260,41	9.561	3.948	41%	\$ 1.178.492.777,97	\$ 259.291.932,30	22%
Año 2	\$ 115.724,85	10.337	4.369	42%	\$ 1.196.247.751,36	\$ 259.878.253,10	22%
Año 3	\$ 110.326,49	11.370	4.702	41%	\$ 1.254.412.224,71	\$ 270.431.402,88	22%
Año 4	\$ 105.284,46	12.508	4.858	39%	\$ 1.316.898.035,76	\$ 281.422.912,13	21%
Año 5	\$ 100.532,44	13.758	5.234	38%	\$ 1.383.125.331,19	\$ 281.247.760,70	20%

Fuente: elaboración propia con datos arrojados por herramienta financiera.

Los datos proyectados en la tabla, evidencian fortaleza económica: con un porcentaje muy por debajo de la mitad de las ventas, se estará en punto de equilibrio.

Los recursos iniciales para el proyecto corresponden a una inversión de COP\$440.000.000:

Se recurre a un préstamo de COP\$200.000.000 con el banco por 5 años, con una tasa de interés de 10% MV y plazo de 60 meses. Se cuenta con cuatro inversionistas y el aporte de cada uno de ellos es de COP\$60.000.000.

5.2 Indicadores de Interés:

Razón corriente – liquidez

El promedio que se sitúa en 6,13 positivo refleja una saludable vida de los recursos corrientes y posibilita a Station Paradise para endeudarse si ésta fuera la necesidad. Por cada peso que se tiene en el pasivo corriente, se cuenta con 6,13 pesos para respaldar esa deuda en el activo corriente.

Prueba acida

Tiene un indicador de 6,08 y nos confirma que el activo corriente, descontando los inventarios, respalda con 6,08 pesos cada peso de deuda pagadera antes de un año.

Tasa interna de retorno - TIR

La tasa de interés o rentabilidad TIR, generada por Station Paradise es del sesenta por ciento (60%), visiblemente superior a cualquier proyecto de menor riesgo que se tenga, como lo corrobora el tiempo de recuperación de la inversión.

Valor Presente Neto del Proyecto - VPN

El valor presente de los ingresos traídos al presente del proyecto en sus primeros cinco años de vida comparados con el valor presente neto de las salidas de efectivo en este mismo período indica un VPN positivo por \$2.930.876.862 corroborado por la TIR del 60% como se indicó.

Desde el punto de vista económico, además de todos los beneficios en generación de empleo directo e indirecto, aportes al fisco local, regional y nacional y el beneficio a una población que demanda estos servicios, el negocio es muy atractivo como lo indican el Valor Presente Neto – VPN con un valor positivo y la Tasa Interna de Retorno del 60%; así las cosas, la inversión sería recuperada en un tiempo de 3 años y 3 días, en proyecciones que no son las más optimistas para que al confrontar la realidad se supere la confiabilidad con la que se invierte en este proyecto.

Estos datos son evidentes al observar los estados financieros proyectados en los primeros cinco años de operación:

5.3 Estado de resultados

Station Paradise Hotel - Estado de Resultados

Proyección anual a 5 años - \$COP

	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5
VENTAS	1.330.512.897	1.384.619.097	1.442.343.554	1.503.679.132	1.568.081.771
COSTO DE VENTAS	426.720.962	434.919.173	453.078.889	472.365.430	492.607.986
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	903.791.935	949.699.924	989.264.666	1.031.313.702	1.075.473.785
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	361.781.183	375.100.223	388.952.025	388.456.995	403.439.104
GASTOS DE VENTAS	30.000.000	31.200.000	32.448.000	33.745.920	35.095.757
UTILIDAD O PERDIDA OPERACIONAL	512.010.751	543.399.701	567.864.641	609.110.787	636.938.924
INTERESES FINANCIEROS	18.166.667	14.166.667	10.166.667	6.166.667	2.166.667
UTILIDAD O PERDIDA ANTES DE IMP.	493.844.085	529.233.034	557.697.974	602.944.120	634.772.258
IMPUESTO DE RENTA	162.968.548	174.646.901	184.040.332	198.971.560	209.474.845
UTILIDAD O PERDIDA PERIODO	330.875.537	354.586.133	373.657.643	403.972.560	425.297.413

Así se observa el Estado de Resultados durante los primeros cinco años de operación

5.4 Balance general

Station Paradise Hotel

Estado de Situación Financiera - Balance General - Proyectado a 5 años - \$COP

ACTIVOS CORRIENTE	INSTALACIÓN	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5
CAJA - BANCOS	2.115.332	539.073.545	918.303.972	1.314.570.214	1.731.899.550	2.166.262.678
INVENTARIO DE MATERIAS PRIMAS	18.180.265	0	0	0	0	0
INVENTARIO DE PDTO TERMINADO	0	9.919.898	10.283.497	10.927.031	11.613.383	12.334.393
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	20.295.597	548.993.443	928.587.469	1.325.497.245	1.743.512.932	2.178.597.071
GASTOS PREOPERATIVOS	51.600.000	41.280.000	30.960.000	20.640.000	10.320.000	0
ACTIVO FIJO						
COMPUTADORES	44.702.710	44.702.710	44.702.710	44.702.710	44.702.710	44.702.710
- DEP ACUM. COMP.	0	14.900.903	29.801.807	44.702.710	44.702.710	44.702.710
MAQUINARIA Y EQUIPO	231.025.881	231.025.881	231.025.881	231.025.881	231.025.881	231.025.881
- DEP ACUM. M. Y EQ.	0	23.102.588	46.205.176	69.307.764	92.410.352	115.512.941
MUEBLES Y ENSERES	17.921.400	17.921.400	17.921.400	17.921.400	17.921.400	17.921.400
-DEP. ACUM. M. Y ENS.	0	3.584.280	7.168.560	10.752.840	14.337.120	17.921.400
TOTAL ACTIVO FIJO	345.249.991	293.342.220	241.434.448	189.526.677	152.519.809	115.512.941
TOTAL ACTIVO	365.545.588	842.335.663	1.170.021.917	1.515.023.922	1.896.032.741	2.294.110.011

PASIVOS
CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	0	22.945.990	24.367.758	26.318.690	28.423.720	30.700.293
IMPUESTOS POR PAGAR	0	162.968.548	174.646.901	184.040.332	198.971.560	209.474.845
TOTAL PASIVO CORRIENTE	0	185.914.538	199.014.659	210.359.022	227.395.280	240.175.138
OBLIG. FINANCIERAS	200.000.000	160.000.000	120.000.000	80.000.000	40.000.000	0
	200.000.000	160.000.000	120.000.000	80.000.000	40.000.000	0
TOTAL PASIVO	200.000.000	345.914.538	319.014.659	290.359.022	267.395.280	240.175.138
PATRIMONIO						
CAPITAL	235.196.931	235.196.931	235.196.931	235.196.931	235.196.931	235.196.931
UTILIDAD DEL PERIODO	0	330.875.537	354.586.133	373.657.643	403.972.560	425.297.413
UTILIDAD ACUMULADA	0	0	330.875.537	685.461.670	1.059.119.313	1.463.091.873
TOTAL PATRIMONIO	235.196.931	566.072.468	920.658.601	1.294.316.244	1.698.288.804	2.123.586.217
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	435.196.931	911.987.006	1.239.673.260	1.584.675.265	1.965.684.084	2.363.761.354

5.5 Flujo de Efectivo

DESCRIPCIÓN	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5
INGRESOS					
SALDO INICIAL	2.115.332	539.073.545	918.303.972	1.314.570.214	1.731.899.550
VENTAS	1.330.512.897	1.384.619.097	1.442.343.554	1.503.679.132	1.568.081.771
TOTAL INGRESOS	1.332.628.229	1.923.692.642	2.360.647.526	2.818.249.346	3.299.981.320
COMPRA DE MATERIAS PRIMAS	22.945.990	24.367.758	26.318.690	28.423.720	30.700.293
MANO DE OBRA DIRECTA	134.666.027,04	140.052.668,12	145.654.774,85	151.480.965,84	157.540.204,47
Agua	120.000.000	124.800.000	129.792.000	134.983.680	140.383.027
Luz	87.000.000,00	90.480.000,00	94.099.200,00	97.863.168,00	101.777.694,72
Papelería	7.800.000	8.112.000	8.436.480	8.773.939	9.124.897
Gerente	48.000.000,00	49.920.000,00	51.916.800,00	53.993.472,00	56.153.210,88
Jefe de operaciones	30.000.000	31.200.000	32.448.000	33.745.920	35.095.757
Jefe Administrativo y Financiero	30.000.000,00	31.200.000,00	32.448.000,00	33.745.920,00	35.095.756,80
Asistente Costos y Contabilidad	10.800.000	11.232.000	11.681.280	12.148.531	12.634.472
Prestaciones sociales	61.776.000,00	64.247.040,00	66.816.921,60	69.489.598,46	72.269.182,40
Arriendos	90.000.000	93.600.000	97.344.000	101.237.760	105.287.270
Masajistas	26.400.000,00	27.456.000,00	28.554.240,00	29.696.409,60	30.884.265,98
Recepcionistas	36.000.000	37.440.000	38.937.600	40.495.104	42.114.908
Publicidad	30.000.000,00	31.200.000,00	32.448.000,00	33.745.920,00	35.095.756,80
IMPUESTOS	-	162.968.548	174.646.901	184.040.332	198.971.560
AMORTIZACIÓN PRESTAMO	58.166.666,67	54.166.666,67	50.166.666,67	46.166.666,67	42.166.666,67
PAGO MAT. PRIM. MES ANT.	-	22.945.990	24.367.758	26.318.690	28.423.720
TOTAL EGRESOS	793.554.683,71	1.005.388.670,26	1.046.077.311,97	1.086.349.796,49	1.133.718.642,64
SALDO FLUJO DE EFECTIVO	539.073.545	918.303.972	1.314.570.214	1.731.899.550	2.166.262.678

DATOS PARA EL CALCULO DE LA TIR Y EL VNA

-435.196.931 539.073.544,84 918.303.971,54 1.314.570.214,05 1.731.899.549,63 2.166.262.677,74

6. Conclusiones

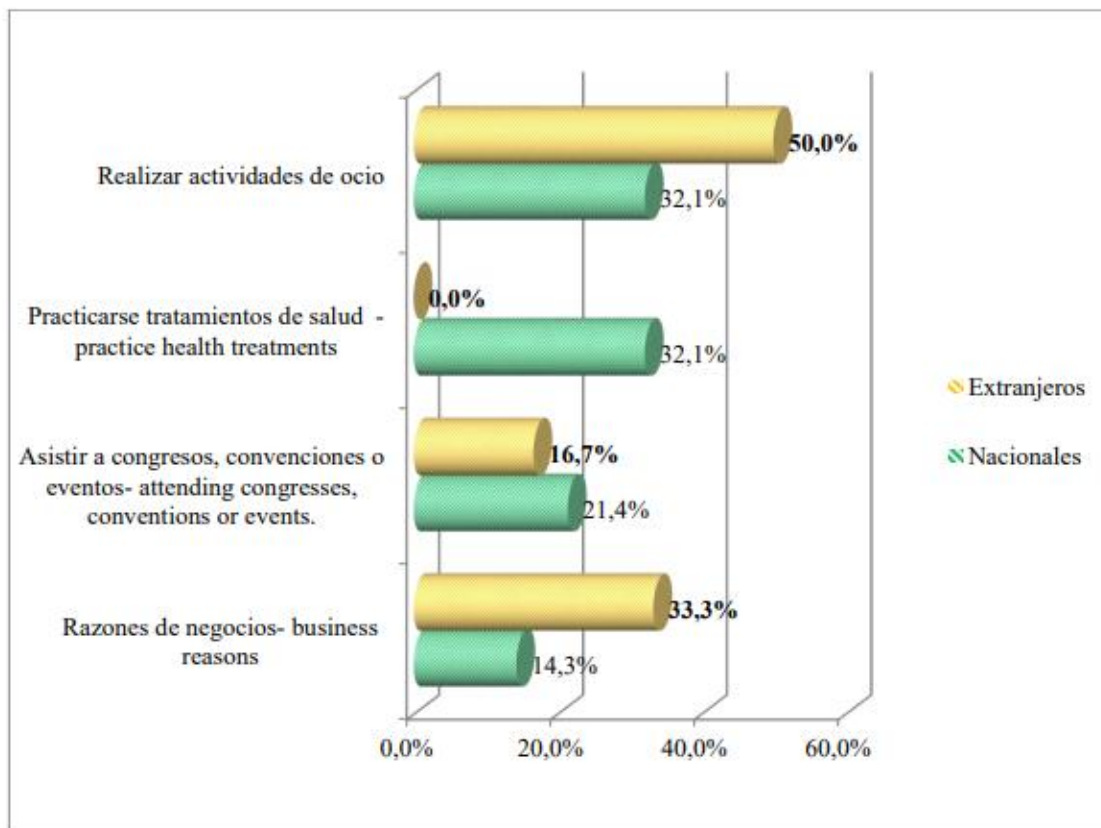
Station Paradise, proyecto hotelero enmarcado dentro de la oferta de Establecimientos de Alojamiento y Hospedaje – EAH, como un hotel boutique, con enfoque temático sobre las estaciones climáticas, preocupado por un desarrollo sostenible en los aspectos socio-cultural, ambiental y económico, con inclinación a atender huéspedes con quebrantos de salud y sus familias que visitan Bogotá especialmente para asistir a tratamientos médicos, entre otros segmentos de mercado posibles, quiere aprovechar el impulso del Programa de Transformación Productiva en el país, que ha avizorado las oportunidades en el desarrollo del turismo, que ya de por sí avanza a gran velocidad, pero que encuentra en el turismo de salud y en el turismo de bienestar una gran oportunidad para apertura y fortalecimiento de mercados, es especial el internacional.

Como se indicó en el componente organizacional, se ha diseñado el hotel propuesto, con una definida filosofía en su misión, visión y valores corporativos, con inclinación hacia la oferta del consumo de mercados verdes que promueve actitudes amigables con el medio ambiente y se ha previsto toda necesidad de recursos, tanto físicos, como tecnológicos, humanos y económicos para que se garantice la identidad del proyecto y la sostenibilidad al avalar la calidad que se requiere, en cuanto al número de servicios que presta al huésped, la gestión del servicio al cliente y la comodidad y confort requerido por el segmento del mercado al que se oriente.

La investigación de mercado que se adelantó, además de la información aportada por la Asociación Turística y Hotelera de Colombia-COTELCO, que observa el desarrollo empresarial de los Establecimientos de Alojamiento y Hospedaje-EAH en el país, indica que se cuenta con la posibilidad de penetrar y ampliar un mercado, tanto nacional como internacional, que está demandando servicios de alojamiento y complementarios en condiciones de recuperación de quebrantos de salud. Los huéspedes de los EAH tienen una clara convicción hacia el respeto por la conservación de los recursos naturales, por la preservación de las culturas que visitan y el compromiso con el desarrollo sostenible.

La siguiente gráfica ilustra esta convicción. En el estudio se muestra un mayor compromiso con el desarrollo sostenible por parte de los extranjeros; se infiere la necesidad de fortalecer la actitud hacia el buen uso de los recursos naturales, la preservación de la cultura en los destinos y procurar mayor bienestar en ellos (Roa, 2018, pag.54).

Figura 12 – Motivo de viaje de viajeros



Fuente: Roa, 2018, pag.54.

Hotel Station Paradise está en capacidad de atender la demanda; cuenta con una capacidad instalada de 30 habitaciones, con servicios acordes con lo que buscan los extranjeros en el país como facilidades para el turismo de salud y de naturaleza, variada y saludable oferta gastronómica, relajación, comodidad, calidad, y seguridad a precios muy accesibles.

Desde la gestión de la organización, se cuenta con perfiles calificados: Gerente, Jefe de Operaciones, Jefe Administrativo y Financiero, Auxiliar de costos, Recepcionistas, Auditor nocturno, Botones, Camareras, Cocinero, Auxiliar de cocina, Steward, Meseros y Jefe de seguridad que garantizan calidad en la prestación de los servicios ofrecidos por el hotel, además, se da cumplimiento con las normas de gestión de calidad, seguridad alimentaria y sostenibilidad para que el cliente viva una experiencia que lo fidelice.

Como se observa en el numeral 5. Station Paradise es un proyecto viable y altamente atractivo económicamente hablando. Promete una recuperación de la inversión temprana, en sólo un año, 4 meses y 26 días. Sustentan esta afirmación una Tasa Interna de Retorno TIR del sesenta por ciento (60%) y un Valor Presente Neto positivo de \$2.930.876.862

Se concluye, entonces, que el proyecto es viable por generar sustanciales beneficios económicos a los inversionistas, producir 22 empleos dignos directos y muchos otros indirectos, aportar al fisco local, regional y nacional, mover toda la cadena de valor del turismo como transporte, proveedores de materias primas y productos terminados propios del negocio, dinamizar el sector de compras de todo elemento que requiera un turista y atender una población con necesidades de bienestar y recuperación de la salud.

7. Referencias Bibliográficas

Tamayo, J. (2016). *Mejores prácticas para el uso racional del agua en la industria hotelera de la Rivera Maya, México*. Recuperado de:

[http://web.a.ebscohost.com/biblioteca.libertadores.edu.co](http://web.a.ebscohost.com/biblioteca/libertadores.edu.co)

Sepúlveda, S. (2014). *Análisis de la sobreoferta en hoteles de lujo en Bogotá: zona calle 72 y zona calle 85*. Universidad Militar Nueva Granada. Recuperado de:

<http://repository.unimilitar.edu.co>

Escobar, E. (2001). “*El confort como una importante dimensión de calidad en la hotelería*” Recuperado de: <http://web.a.ebscohost.com>

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y Universidad Externado de Colombia (2014). “*Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS-TS 002: Establecimientos de alojamiento y hospedaje. Requisitos de sostenibilidad*” Recuperado de: <http://www.mincit.gov.co/>

Roa, M. & Sánchez L. (2018). “*Modelo gerencial para medir el desempeño ambiental bajo la norma técnica sectorial en turismo sostenible en establecimientos de alojamiento y hospedaje de Usaquén en Bogotá D,C*” Recuperado de:

http://ridum.umanizales.edu.co:8080/xmlui/bitstream/handle/6789/3383/Roa_Miguel_Sanchez_Lida.pdf?sequence=1&isAllowed=y

El nuevo siglo (2017). “*Hotelería verde, una propuesta que hace eco*” Recuperado de: <https://elnuevosiglo.com.co/articulos/04-2017-hoteleria-verde-una-propuesta-que-hace-eco>

Desarrollo sostenible del turismo – (OMT) “*Indicadores de desarrollo sostenible para destinos turísticos: nueva guía publicada por la OMT*” Recuperado de:

<http://unrn.edu.ar/blogs/maydt/files/2012/09/OMT-DesSostTuris.pdf>

Arias, F. (2011) “*El turismo de salud: Conceptualización, historia, desarrollo y estado actual del mercado global*” Recuperado de:

<file:///C:/Users/El%20robot%20del%20futuro/Downloads/Dialnet-ElTurismoDeSalud-5114831.pdf>

Centro de pensamiento turístico-Colombia (2018). *El empleo en el sector turismo: análisis de los indicadores laborales para Colombia 2007 – 2017. Elaborado por el Centro de pensamiento turístico de Colombia.* Recuperado de: <http://www.cptur.org/Publicaciones/W9jvFhcgb91eKKD>

Zabala, F. (2019). *Cinco dudas frecuentes sobre el canon de arrendamiento.* Recuperado de: <https://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-arriendo/cinco-dudas-frecuentes-sobre-el-canon-de-arrendamiento-3611>

Metro Cuadrado.com (2019). *¿Cómo calcular el canon de arrendamiento de un inmueble en Colombia?.* Recuperado de: <https://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-arriendo/como-calcular-el-canon-de-arrendamiento-de-un-inmueble-en-colombia-158>

Asociación Hotelera y Turística de Colombia (2018). “*Seguro hotelero para huéspedes*” Recuperado de: <http://cotelcocauca.org/index.php/quienes-somos/seguro-hotelero/>

Instituto Politécnico Nacional (2016). *Herramientas financieras: Un instrumento para la toma de decisiones en una empresa del sector salud, México, D.F.* Recuperado de: <http://148.204.210.201/tesis/1471977715767TesisAmaral.pdf>

Revista Dinero (2016). “*Pymes contribuyen con más del 80% del empleo en Colombia*” Recuperado de: <https://www.dinero.com/>

Constitución Política de Colombia (1991). “*Normatividad ambiental y sanitaria*” Recuperado de: <http://www.upme.gov.co/>

Ministerio de Cultura “*Economía naranja*” Recuperado de: <https://www.mincultura.gov.co/>

Ministerio de la Protección social (2004). “*Resolución Número 2263 de 2004*” Recuperado de: <http://www.saludcapital.gov.co/>

SOGC – Sistema Obligatorio de Garantía de Calidad en Salud (2010). “*Guía Técnica Buenas prácticas para la seguridad del paciente en la atención en salud*” Recuperado de: <http://www.acreditacionensalud.org.co/>

Scheel, A. (2017) “*Evaluación Operacional y Financiera Aplicada a la Industria Hotelera*” Recuperado de: <https://www.uexternado.edu.co/>